

平成24年度食と地域の交流促進対策交付金事業

(食と地域の交流促進支援対策)

都市農地の確保・保全に関する調査報告書

平成25年3月

一般財団法人 農村開発企画委員会

目次

1. 経営形態別の所得と労働時間	1
(1) 農業経営	1
(2) 市民農園の貸付	1
(3) その他（不動産）	1
2. 組み合わせの考え方	1
3. 試算	2
(1) 施設野菜中心の農業と不動産経営の組み合わせ別の所得	3
(2) 施設・露地を組み合わせた農業と不動産経営の組み合わせ別の所得	4
(3) 露地野菜中心の農業と不動産経営の組み合わせ	5
(4) 練馬型体験農園と不動産経営等の組み合わせ	6
(5) 委託型体験農園と不動産経営の組み合わせ別の所得	7
(6) 市民農園（生産緑地での開設）と不動産経営の組み合わせ別の所得	8
(7) 市民農園（宅地化農地での開設）と不動産経営の組み合わせ別の所得	9
(8) 水稲中心の農業と不動産経営の組み合わせ（大阪市鶴見区）	10
(9) 施設野菜中心経営においてアパートの利用率が下がった場合	11
4. 分析	12
(1) 施設野菜中心の農業経営の場合	12
(2) 施設野菜と露地野菜の組み合わせを中心とした農業経営の場合	13
(3) 露地野菜を中心とした農業経営の場合	13
(4) 練馬型体験農園を中心とした農業経営の場合	13
(5) 委託型体験農園を中心とした農業経営の場合	14
(6) 生産緑地での市民農園開設の場合	14
(7) 宅地化農地での市民農園開設の場合	14
(8) 水稲中心の農業経営の場合	15
(9) アパートの利用率が下がった場合の影響	15
(10) 分析のまとめ	15
5. 委員コメント	17
参考1 バックデータ	20
(1) 農業所得の根拠データ	20
(2) 市民農園利用を前提にした場合の農地面積当たり所得	23
(3) アパート経営所得算出に用いた条件	27
(4) 農業とアパート経営所得試算結果の詳細	31
参考2 マンション経営についての検討資料	104
(1) 農業とマンション経営所得試算結果	104

(2) 農業とマンション経営所得試算結果の検討	108
参考3 現地ヒアリングの要旨	111
(1) A センター	111
(2) B 不動産	114
(3) C 農協	120

本報告書はどなたでも自由に印刷、配布することができます。また、本報告書の内容を引用、転載される場合は、出典の明記を必ずお願いします。

1. 経営形態別の所得と労働時間

経営形態別の単年度所得と労働時間を以下のとおり設定した。

(1) 農業経営

①農作物の生産

経営類型	10aあたり農業所得(円)	10aあたり労働時間(時間)
施設野菜を中心とする経営(東京)	716,924	1,254
施設・露地を組み合わせた経営(東京)	600,000	1,000
露地野菜を中心とする経営(東京)	447,385	362
稲作を中心とする経営(大阪)	▲30,703	45

②農業体験の提供

経営類型	10aあたり所得(円)	10aあたり労働時間(時間)
体験農園(東京)	837,081	900
体験農園(委託)	412,081	4

(2) 市民農園の貸付

経営類型	10aあたり所得(円)
市民農園(生産緑地)	522,671
市民農園(宅地化農地)	156,516

※ 市区町村が開設する市民農園は、実際には農地を使用貸借で借り、固定資産税を減免しているケースが多い。この場合は、所得は0となる。

(3) その他(不動産)

経営類型	敷地10aあたり所得(円)
容積率80%のアパート経営(東京都練馬区)	4,265,563
容積率100%のアパート経営(東京都練馬区)	5,345,774
容積率80%のアパート経営(大阪市鶴見区)	2,871,764
容積率100%のアパート経営(大阪市鶴見区)	3,704,174

2. 組み合わせの考え方

「1.」を前提に、可能となる世帯所得(労働力は夫婦と後継者1名の、合計3人)を以下のとおりと想定した。可能な面積は、年間労働時間1人当たり2,000時間として、2,000時間を「1.」で示した10aあたり年間労働時間で割って求めた。

経営類型	農業1人+兼業2人	
	可能な面積(a)	農業所得(円)
施設野菜を中心とする経営(東京)	16	1,143,419
施設・露地を組み合わせた経営(東京)	20	1,200,000
露地野菜を中心とする経営(東京)	55	2,471,740
稲作を中心とする経営(大阪)	444	▲1,364,578
体験農園(東京)	22	1,860,180

経営類型	農業2人+兼業1人	
	可能な面積(a)	農業所得(円)
施設野菜を中心とする経営(東京)	32	2,286,839
施設・露地を組み合わせた経営(東京)	40	2,400,000
露地野菜を中心とする経営(東京)	110	4,943,481
稲作を中心とする経営(大阪)	889	▲2,729,156
体験農園(東京)	44	3,720,360

経営類型	農業3人	
	可能な面積(a)	農業所得(円)
施設野菜を中心とする経営(東京)	48	3,430,258
施設・露地を組み合わせた経営(東京)	60	3,600,000
露地野菜を中心とする経営(東京)	166	7,415,221
稲作を中心とする経営(大阪)	1,333	▲4,093,733
体験農園(東京)	67	5,580,540

なお、大阪の稲作経営において、400～1,300a も経営することは現実的ではないので、以下の試算では兼業3人、30aの組み合わせのみを検討する。

3. 試算

農業就業可能な家族労働力3名を前提として、農業、市民農園、不動産経営の組み合わせによって実現可能な所得を推計する。不動産経営については容積率80、100を想定し、相続資産評価の場合の農地(宅地化農地としての評価)の基準は、不動産経営+農業の場合は不動産経営の容積率と同じ土地の公示地価とし、不動産経営以外の土地利用(市民農園等)+農業の場合は容積率80%の土地の公示地価とする。

収入比較としては、相続の発生を考慮せずに単年度でみた場合と、不動産経営開始後 10 年目と 15 年目で相続が発生した場合の 15 年間の総収入を比較する。

(1) 施設野菜中心の農業と不動産経営の組み合わせ別の所得

(単位：円、以下の表も同じ)

施設野菜を中心とした農業の経営面積（上限面積：50a）と必要労働力人数		1,000 m ²	2,000 m ²	3,000 m ²	4,000 m ²	5,000 m ²	
		1.0 人	1.5 人	2.0 人	2.5 人	3.0 人	
自営農業以外の土地利用面積		4,000 m ²	3,000 m ²	2,000 m ²	1,000 m ²	0 m ²	
自営農業以外の土地利用の種別	アパート（容積率 80%）	年収（単年）	11,870,869	10,048,884	8,169,972	5,805,051	2,936,734
		うち農業	609,385	1,218,771	1,818,118	2,391,657	2,936,734
		うち不動産	11,261,484	8,830,113	6,351,855	3,413,394	0
		年収総合計（15 年分）	178,063,040	150,733,257	122,549,583	87,075,765	44,051,010
		相続税・登録免許税額	193,490,154	136,337,687	84,452,073	37,470,427	5,904,709
		実質年収	-1,028,474	959,705	2,539,834	3,307,023	2,543,087
		農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	2.0 人	1.5 人	1.0 人	0.5 人	0.0 人
	アパート（容積率 100%）	年収（単年）	14,096,933	11,896,044	9,448,300	6,561,198	2,936,734
		うち農業	609,385	1,218,771	1,818,118	2,391,657	2,936,734
		うち不動産	13,487,547	10,677,273	7,630,182	4,169,542	0
		年収総合計（15 年分）	211,453,990	178,440,655	141,724,493	98,417,975	44,051,010
		相続税・登録免許税額	262,553,963	190,169,347	119,485,404	57,986,333	10,839,830
		実質年収	-3,406,665	-781,913	1,482,606	2,695,443	2,214,079
		農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	2.0 人	1.5 人	1.0 人	0.5 人	0.0 人

(2) 施設・露地を組み合わせた農業と不動産経営の組み合わせ別の所得

施設野菜と露地野菜の組み合わせを中心とした農業の経営面積 (上限面積：50a)と必要労働力 人数		1,000㎡	2,000㎡	3,000㎡	4,000㎡	5,000㎡	
		0.5人	1.0人	1.5人	2.0人	2.5人	
自営農業以外の土地利用面積		4,000㎡	3,000㎡	2,000㎡	1,000㎡	0㎡	
自営農業 以外の 土地 利用 の 種 別	アパー ト(容積 率 80%)	年収(単年)	11,771,484	9,850,113	7,881,855	5,430,894	2,497,500
		うち農業	510,000	1,020,000	1,530,000	2,017,500	2,497,500
		うち不動産	11,261,484	8,830,113	6,351,855	3,413,394	0
		年収総合計 (15年分)	176,572,259	147,751,695	118,227,819	81,463,413	37,462,500
		相続税・登録免許 税額	193,013,104	135,423,341	83,375,234	36,319,895	5,520,380
		実質年収	-1,096,056	821,890	2,323,506	3,009,568	2,129,475
		農業以外(会社勤 め、家事労働等) への就労可能人数	2.5人	2.0人	1.5人	1.0人	0.5人
	アパー ト(容積 率 100%)	年収(単年)	13,997,547	11,697,273	9,160,182	6,187,042	2,497,500
		うち農業	510,000	1,020,000	1,530,000	2,017,500	2,497,500
		うち不動産	13,487,547	10,677,273	7,630,182	4,169,542	0
		年収総合計 (15年分)	209,963,209	175,459,093	137,402,729	92,805,623	37,462,500
		相続税・登録免許 税額	262,076,913	189,215,247	118,160,063	56,587,922	10,040,973
		実質年収	-3,474,247	-917,077	1,282,844	2,414,513	1,828,102
		農業以外(会社勤 め、家事労働等) への就労可能人数	2.5人	2.0人	1.5人	1.0人	0.5人

(3) 露地野菜中心の農業と不動産経営の組み合わせ

露地野菜を中心とした農業の経営面積（上限面積：100a）と必要労働力人数		2,000 m ²	4,000 m ²	6,000 m ²	8,000 m ²	10,000 m ²	
		0.4 人	0.8 人	1.2 人	1.6 人	2.0 人	
自営農業以外の土地利用面積		8,000 m ²	6,000 m ²	4,000 m ²	2,000 m ²	0 m ²	
自営農業以外の土地利用の種別	アパート（容積率80%）	年収（単年）	20,618,807	17,113,798	13,506,432	9,284,711	3,559,195
		うち農業	760,555	1,521,109	2,244,948	2,932,856	3,559,195
		うち不動産	19,858,253	15,592,689	11,261,484	6,351,855	0
		年収総合計（15年分）	309,282,106	256,706,976	202,596,479	139,270,659	53,387,925
		相続税・登録免許税額	439,285,033	321,367,522	202,958,694	89,895,838	7,461,579
		実質年収	-8,666,862	-4,310,703	-24,148	3,291,655	3,061,756
		農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	2.6 人	2.2 人	1.8 人	1.4 人	1.0 人
	アパート（容積率100%）	年収（単年）	24,939,649	20,354,430	15,732,495	10,563,038	3,559,195
		うち農業	760,555	1,521,109	2,244,948	2,932,856	3,559,195
		うち不動産	24,179,094	18,833,321	13,487,547	7,630,182	0
		年収総合計（15年分）	374,094,735	305,316,448	235,987,429	158,445,569	53,387,925
		相続税・登録免許税額	581,790,974	417,848,488	272,022,503	126,147,041	12,734,733
		実質年収	-13,846,416	-7,502,136	-2,402,338	2,153,235	2,710,213
		農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	2.6 人	2.2 人	1.8 人	1.4 人	1.0 人

(4) 練馬型体験農園と不動産経営等の組み合わせ

練馬型体験農園を中心とした農業の経営面積（上限面積：50a）と必要労働力人数		1,000㎡	2,000㎡	3,000㎡	4,000㎡	5,000㎡	
		0.5人	1.0人	1.5人	2.0人	2.5人	
自営農業以外の土地利用面積		4,000㎡	3,000㎡	2,000㎡	1,000㎡	0㎡	
自営農業以外の土地利用の種別	アパート（容積率80%）	年収（単年）	11,973,003	10,253,151	8,458,349	6,184,721	3,357,284
		うち農業	711,519	1,423,038	2,106,494	2,771,327	3,357,284
		うち不動産	11,261,484	8,830,113	6,351,855	3,413,394	0
		年収総合計（15年分）	179,595,042	153,797,260	126,875,235	92,770,815	50,359,253
		相続税・登録免許税額	193,980,394	137,277,315	85,529,882	38,637,912	6,558,822
		実質年収	-959,023	1,101,330	2,756,357	3,608,860	2,920,029
		農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	2.5人	2.0人	1.5人	1.0人	0.5人
	アパート（容積率100%）	年収（単年）	14,199,066	12,100,311	9,736,676	6,940,868	3,357,284
		うち農業	711,519	1,423,038	2,106,494	2,771,327	3,357,284
		うち不動産	13,487,547	10,677,273	7,630,182	4,169,542	0
		年収総合計（15年分）	212,985,991	181,504,659	146,050,145	104,113,025	50,359,253
		相続税・登録免許税額	263,044,203	191,149,828	120,811,938	59,405,350	11,604,705
		実質年収	-3,337,214	-643,011	1,682,547	2,980,512	2,583,637
		農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	2.5人	2.0人	1.5人	1.0人	0.5人

(5) 委託型体験農園と不動産経営の組み合わせ別の所得

委託型体験農園を中心とした農業の経営面積（上限面積：50a）と必要労働力人数		1,000㎡	2,000㎡	3,000㎡	4,000㎡	5,000㎡	
		0人	0人	0人	0人	0人	
自営農業以外の土地利用面積		4,000㎡	3,000㎡	2,000㎡	1,000㎡	0㎡	
自営農業以外の土地利用の種別	アパート（容積率80%）	年収（単年）	11,611,753	9,530,651	7,402,661	4,814,470	1,745,824
		うち農業	350,269	700,538	1,050,807	1,401,075	1,745,824
		うち不動産	11,261,484	8,830,113	6,351,855	3,413,394	0
		年収総合計（15年分）	174,176,292	142,959,760	111,039,917	72,217,044	26,187,360
		相続税・登録免許税額	192,246,394	133,953,815	81,584,248	34,424,389	4,879,915
		実質年収	-1,204,673	600,396	1,963,711	2,519,510	1,420,496
		農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人
	アパート（容積率100%）	年収（単年）	13,837,816	11,377,811	8,680,988	5,570,617	1,745,824
		うち農業	350,269	700,538	1,050,807	1,401,075	1,745,824
		うち不動産	13,487,547	10,677,273	7,630,182	4,169,542	0
		年収総合計（15年分）	207,567,241	170,667,159	130,214,827	83,559,254	26,187,360
		相続税・登録免許税額	261,310,203	187,681,828	115,955,773	54,284,035	8,840,993
		実質年収	-3,582,864	-1,134,311	950,604	1,951,681	1,156,424
		農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人

(6) 市民農園（生産緑地での開設）と不動産経営の組み合わせ別の所得

市民農園(生産緑地)を中心とした農業の経営面積(上限面積:50a)と必要労働力人数		1,000㎡	2,000㎡	3,000㎡	4,000㎡	5,000㎡	
		0人	0人	0人	0人	0人	
自営農業以外の土地利用面積		4,000㎡	3,000㎡	2,000㎡	1,000㎡	0㎡	
自営農業以外の土地利用の種別	アパート(容積率80%)	年収(単年)	11,705,755	9,718,654	7,684,667	5,183,443	2,188,186
		うち農業	444,271	888,541	1,332,812	1,770,049	2,188,186
		うち不動産	11,261,484	8,830,113	6,351,855	3,413,394	0
		年収総合計(15年分)	175,586,321	145,779,817	115,270,003	77,751,644	32,822,788
		相続税・登録免許税額	224,108,138	195,433,856	166,534,515	136,577,377	107,514,509
		実質年収	-3,234,788	-3,310,269	-3,417,634	-3,921,716	-4,979,448
		農業以外(会社勤め、家事労働等)への就労可能人数	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人
	アパート(容積率100%)	年収(単年)	13,931,818	11,565,814	8,962,994	5,939,590	2,188,186
		うち農業	444,271	888,541	1,332,812	1,770,049	2,188,186
		うち不動産	13,487,547	10,677,273	7,630,182	4,169,542	0
		年収総合計(15年分)	208,977,270	173,487,216	134,444,913	89,093,854	32,822,788
		相続税・登録免許税額	300,373,148	265,807,718	230,105,567	192,384,615	151,169,260
		実質年収	-6,093,059	-6,154,700	-6,377,377	-6,886,051	-7,889,765
		農業以外(会社勤め、家事労働等)への就労可能人数	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人

(7) 市民農園（宅地化農地での開設）と不動産経営の組み合わせ別の所得

市民農園(宅地化農地)を中心とした農業の経営面積(上限面積:50a)と必要労働力人数		1,000㎡	2,000㎡	3,000㎡	4,000㎡	5,000㎡	
		0人	0人	0人	0人	0人	
自営農業以外の土地利用面積		4,000㎡	3,000㎡	2,000㎡	1,000㎡	0㎡	
自営農業以外の土地利用の種別	アパート(容積率80%)	年収(単年)	11,394,522	9,096,190	6,750,970	3,945,547	665,192
		うち農業	133,038	266,077	399,115	532,153	665,192
		うち不動産	11,261,484	8,830,113	6,351,855	3,413,394	0
		年収総合計(15年分)	170,917,834	136,442,844	101,264,543	59,183,212	9,977,874
		相続税・登録免許税額	225,168,546	197,554,673	169,715,740	140,748,778	113,121,957
		実質年収	-3,616,714	-4,074,122	-4,563,413	-5,437,704	-6,876,272
		農業以外(会社勤め、家事労働等)への就労可能人数	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人
	アパート(容積率100%)	年収(単年)	13,620,586	10,943,350	8,029,297	4,701,695	665,192
		うち農業	133,038	266,077	399,115	532,153	665,192
		うち不動産	13,487,547	10,677,273	7,630,182	4,169,542	0
		年収総合計(15年分)	204,308,783	164,150,243	120,439,453	70,525,422	9,977,874
		相続税・登録免許税額	302,014,263	269,089,947	235,028,911	198,982,838	159,534,040
		実質年収	-6,513,699	-6,995,980	-7,639,297	-8,563,828	-9,970,411
		農業以外(会社勤め、家事労働等)への就労可能人数	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人

(8) 水稲中心の農業と不動産経営の組み合わせ (大阪市鶴見区)

水稲を中心とした農業の経営面積 (上限面積: 30a) と必要労働力人数		1,000 m ²	2,000 m ²	3,000 m ²	
		0 人	0 人	0 人	
自営農業以外の土地利用面積		2,000 m ²	1,000 m ²	0 m ²	
自営農業以外の土地利用の種別	アパート (容積率 80%)	年収 (単年)	4,417,267	2,333,506	-92,109
		うち農業	-30,703	-61,406	-92,109
		うち不動産	4,447,970	2,394,912	0
		年収総合計 (15 年分)	66,259,009	35,002,584	-1,381,635
		相続税・登録免許税額	36,855,009	12,843,499	1,091,363
		実質年収	1,960,267	1,477,272	-164,867
		農業以外 (会社勤め、家事労働等) への就労可能人数	3.0 人	3.0 人	3.0 人
	アパート (容積率 100%)	年収 (単年)	5,568,890	2,959,016	-92,109
		うち農業	-30,703	-61,406	-92,109
		うち不動産	5,599,593	3,020,422	0
		年収総合計 (15 年分)	83,533,346	44,385,234	-1,381,635
		相続税・登録免許税額	36,239,423	12,717,072	1,091,363
		実質年収	3,152,928	2,111,211	-164,867
		農業以外 (会社勤め、家事労働等) への就労可能人数	3.0 人	3.0 人	3.0 人

(9) 施設野菜中心経営においてアパートの利用率が下がった場合

○利用率 80%の場合

施設野菜を中心とした農業の経営面積（上限面積：50a）と必要労働力人数		1,000㎡	2,000㎡	3,000㎡	4,000㎡	5,000㎡	
		1.0人	1.5人	2.0人	2.5人	3.0人	
自営農業以外の土地利用面積		4,000㎡	3,000㎡	2,000㎡	1,000㎡	0㎡	
自営農業以外の土地利用の種別	アパート（容積率80%）	年収（単年）	9,999,515	8,645,368	7,068,329	5,230,512	2,936,734
		うち農業	609,385	1,218,771	1,818,118	2,391,657	2,936,734
		うち不動産	9,390,130	7,426,597	5,250,211	2,838,856	0
		年収総合計（15年分）	149,992,730	129,680,524	106,024,935	78,457,687	44,051,010
		相続税・登録免許税額	184,507,655	129,881,516	80,334,682	35,703,721	5,904,709
		実質年収	-2,300,995	-13,399	1,712,684	2,850,264	2,543,087
		農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	2.0人	1.5人	1.0人	0.5人	0.0人
	アパート（容積率100%）	年収（単年）	11,994,557	10,141,649	8,242,666	5,843,025	2,936,734
		うち農業	609,385	1,218,771	1,818,118	2,391,657	2,936,734
		うち不動産	11,385,171	8,922,879	6,424,548	3,451,368	0
		年収総合計（15年分）	179,918,351	152,124,740	123,639,985	87,645,378	44,051,010
		相続税・登録免許税額	252,462,558	181,748,254	113,939,488	55,302,161	10,839,830
		実質年収	-4,836,280	-1,974,901	646,700	2,156,214	2,214,079
		農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	2.0人	1.5人	1.0人	0.5人	0.0人

○利用率 75%の場合

施設野菜を中心とした農業の経営面積（上限面積：50a）と必要労働力人数		1,000 m ²	2,000 m ²	3,000 m ²	4,000 m ²	5,000 m ²	
		1.0 人	1.5 人	2.0 人	2.5 人	3.0 人	
自営農業以外の土地利用面積		4,000 m ²	3,000 m ²	2,000 m ²	1,000 m ²	0 m ²	
自営農業以外の土地利用の種別	アパート（容積率 80%）	年収（単年）	8,128,161	7,129,060	5,919,252	4,588,376	2,936,734
		うち農業	609,385	1,218,771	1,818,118	2,391,657	2,936,734
		うち不動産	7,518,776	5,910,289	4,101,134	2,196,720	0
		年収総合計（15年分）	121,922,420	106,935,902	88,788,779	68,825,646	44,051,010
		相続税・登録免許税額	175,706,701	122,906,498	76,040,006	33,729,153	5,904,709
		実質年収	-3,585,619	-1,064,706	849,918	2,339,766	2,543,087
		農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	2.0 人	1.5 人	1.0 人	0.5 人	0.0 人
	アパート（容積率 100%）	年収（単年）	9,655,364	8,387,255	6,857,008	5,124,237	2,936,734
		うち農業	609,385	1,218,771	1,818,118	2,391,657	2,936,734
		うち不動産	9,045,979	7,168,484	5,038,890	2,732,580	0
		年収総合計（15年分）	144,830,463	125,808,824	102,855,121	76,863,556	44,051,010
		相続税・登録免許税額	241,234,434	173,567,614	108,445,553	52,615,691	10,839,830
		実質年収	-6,426,931	-3,183,919	-372,695	1,616,524	2,214,079
		農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	2.0 人	1.5 人	1.0 人	0.5 人	0.0 人

4. 分析

（1）施設野菜中心の農業経営の場合

家族 3 人が農業専業で面積的な限界の 5,000 m²経営を行った場合、単年年収は 294 万円で、それだけで食べていくには厳しい。農業従事を減らし、従って自家農業に用いる農地を減らして、他の所得を得る必要がある。

所得源として、農地を転用してアパート経営を行って所得増を図った場合、以下のようになる。

容積率 80%、100%の両者とも、施設野菜経営面積が少なくアパート経営面積が大きいほど、相続税を考慮しない単年年収は多くなる。しかし、アパート経営拡大につれて、収入の増加以上に相続税が増えるので、相続税を差し引いた実質年収は施設野菜経営 4,000 m²、アパート経営 1,000 m²の組み合わせの場合が最も多くなる。長期的な収支の最大化のためにはアパート経営の拡大を抑える必要があり、そのためには農外労働力を 0.5 人までに抑え、農業労働力を残すことが必要である。

(2) 施設野菜と露地野菜の組み合わせを中心とした農業経営の場合

家族労働力 3 人のうち 2.5 人で 5,000 m²の農地すべてを使って露地野菜と施設野菜を組み合わせた農業経営を行った場合、単年年収は 250 万円である。

所得の増加を図るため、アパート経営を行う場合、容積率 80%、100%の両者とも、野菜経営面積が少なくアパート経営面積が大きいほど、相続税を考慮しない単年年収は多くなる。しかし、アパート経営拡大につれて、収入の増加以上に相続税が増えるので、相続税を差し引いた実質年収は野菜経営 4,000 m²、アパート経営 1,000 m²の組み合わせの場合が最も多くなる。長期的な収支の最大化のためにはアパート経営の拡大を抑える必要があり、そのためには農外労働力を 1 人までに抑え、農業労働力を残すことが必要である。

(3) 露地野菜を中心とした農業経営の場合

10,000 m²の露地野菜経営を家族労働力 2 人で行うとすれば、単年年収で 356 万円を得ることができる。2 人分の年収としては十分なものとはいえないので、収入を拡大するためにアパート経営を行うとすれば、容積率 80%、100%の両者とも、露地野菜経営面積が少なくアパート経営面積が大きいほど、相続税を考慮しない単年年収は多くなる。しかし、アパート経営拡大につれて、収入の増加以上に相続税が増えるので、相続税を差し引いた実質年収は、容積率 80%の場合では露地野菜経営 8,000 m²、アパート経営 2,000 m²の組み合わせの場合が最も多く、容積率 100%の場合にはアパート経営を全く行わずに 1ha の露地野菜経営を行う場合が最も多くなる。長期的な収支の最大化のためにはアパート経営の拡大を抑える必要があり、そのためには農外労働力を 1～1.5 人までに抑え、農業労働力を残すことが必要である。

(4) 練馬型体験農園を中心とした農業経営の場合

5,000 m²の体験農園に家族労働力 2.5 人を投下するとした場合、単年年収は 336 万円である。

アパート経営によって所得の増加を図るとすれば、容積率 80%、100%の両者とも、体験農園経営面積が少なくアパート経営面積が大きいほど、相続税を考慮しない単年年収は多くなる。しかし、アパート経営拡大につれて、収入の増加以上に相続税が増えるので、相続税を差し引いた実質年収は、容積率 80%、100%の場合ともに体験農園経営 4,000 m²、アパート経営 1,000 m²の場合が最も多くなる。長期的な収支の最大化のためにはアパート経営の拡大を抑える必要があり、そのためには農外労働力を 1 人までに抑え、体験農園労働力を残すことが必要である。

(5) 委託型体験農園を中心とした農業経営の場合

5,000 m²の農地すべてを委託型体験農園に用いた場合、農業に家族労働力をほとんど投下せずに175万円の単年年収を得ることができる。

所得の増加を狙ってアパート経営をした場合、容積率80%、100%の両者とも、委託型体験農園面積が少なくアパート経営面積が大きいほど、相続税を考慮しない単年年収は多くなる。しかし、アパート経営拡大につれて、収入の増加以上に相続税が増えるので、相続税を差し引いた実質年収は、容積率80%、100%の両者とも、委託型体験農園4,000 m²、アパート経営1,000 m²の組み合わせの場合が最も多くなる。

(6) 生産緑地での市民農園開設の場合

5,000 m²の農地すべてで市民農園を開設した場合、利用料収入を25 m²区画当たり3万円とすれば、家族労働力をほとんど投下せずに単年年収で219万円を得ることができる。

しかし、市民農園には相続税納税猶予が適用されないため、実質年収は下がる。そこで、所得確保のためアパート経営を行うとすれば、容積率80%、100%の両者とも、市民農園面積が少なくアパート経営面積が大きいほど、相続税を考慮しない単年年収は多くなる。また、市民農園貸付では相続税納税猶予が受けられないため、相続税差引後の実質年収はどの組み合わせでも赤字であるが、赤字幅はアパート経営面積が大きいほど縮小する。農家の所得面から考えると、市民農園は一時的な利用にとどめることが必要で、相続発生前までに他の農地利用形態に転換する必要がある。

(7) 宅地化農地での市民農園開設の場合

5,000 m²の農地すべてで市民農園を開設した場合、利用料収入を25 m²区画当たり3万円とすれば、市民農園経営にはほとんど労力をかけないままで、単年年収で67万円を得ることができる。収入としてはまったく不足なので、所得確保のためアパート経営を行うとすれば、容積率80%、100%の両者とも、市民農園面積が少なくアパート経営面積が大きいほど、相続税を考慮しない単年年収は多くなる。また、市民農園貸付では相続税納税猶予が受けられないため、相続税差引後の実質年収はどの組み合わせでも赤字であるが、赤字幅はアパート経営面積が大きいほど縮小する。

宅地化農地では農地の評価額が高くなることから、市民農園を拡大してアパート経営を減らすことの不利性は大きい。

(8) 水稲中心の農業経営の場合

大阪市で水田 3,000 m²を所有している場合、すべての水田に水稲を作付けした場合でも、水稲栽培にはあまり労力がかからないが、単年年収は 9 万円の赤字である。

赤字の水田経営をやめて農地を転用し、アパート経営で所得の拡大を図るとすれば、容積率 80%、100%の両者とも、相続税を考慮しない単年年収、相続税差引後の実質年収ともに、水田経営面積が少なくアパート経営面積が大きいほど多くなる。

(9) アパートの利用率が下がった場合の影響

○利用率が 85%から 80%へ下がった場合

容積率 80%、100%の両者とも、施設野菜経営面積が少なくアパート経営面積が大きいほど、相続税を考慮しない単年年収は多くなる。しかし、アパート経営拡大につれて、収入の増加以上に相続税が増え、なおかつ利用率の低迷により家賃収入が伸び悩むため、相続税を差し引いた実質年収は、容積率 80%の場合には施設野菜経営 4,000 m²、アパート経営 1,000 m²の組み合わせの場合が最も多く、容積率 100%の場合にはアパート経営を全く行わない場合が最も多くなる。長期的な収支の最大化のためにはアパート経営の拡大を抑える必要があり、そのためには農外労働力を 0.5 人までに抑え、農業労働力を残すことが必要である。

○利用率がさらに下がり 75%となった場合

容積率 80%、100%の両者とも、施設野菜経営面積が少なくアパート経営面積が大きいほど、相続税を考慮しない単年年収は多くなる。しかし、アパート経営拡大につれて、収入の増加以上に相続税が増え、なおかつ利用率の低迷により家賃収入が伸び悩むため、相続税を差し引いた実質年収は、容積率 80%の場合も 100%の場合も、アパート経営を全く行わない場合に最も多くなる。長期的な収支の最大化のためにはアパート経営はしない方がよい。そのためには農外労働力を抑え、農業労働力を残すことが必要である。

(10) 分析のまとめ

試算結果から、施設野菜中心経営、施設+露地野菜経営、露地野菜中心経営について、不動産経営を全く行わない場合の実質年収を再掲すれば以下のとおりとなる。

施設野菜 5,000 m ² 経営	250 万円
施設野菜と露地野菜を組み合わせた 5,000 m ²	210 万円
露地野菜 10,000 m ² 経営	310 万円

つまり、都市農業において、正攻法の農業生産によって生計を立てることは難しく、勤務兼業所得や不動産所得が必要になるし、最初から不動産所得を求めない場合でも、所得確保のために兼業勤務に出れば、農業労働力が不足する。そして農業労働力が不足すれば、農地をどのように利用するかを選択を迫られ、農地として貸付けても納税猶予の対象とならなくなるので、同じ納税猶予対象外となるのであれば、より収益性の高い不動産経営を選択せざるを得ないという側面もある。

そしてアパート経営を拡大すれば単年年収は大きくなるが、長期平均した実質年収は必ずしも大きくなる。農地 50a 程度の農業経営（練馬型体験農園経営も含む）が、新たにアパート経営を始めるとすれば、10a 程度の敷地でのアパート経営が適度である。それ以上にアパート経営を増やした場合には、相続税の負担が大きくなり、長期平均の実質年収はかえって低下する。また、アパート面積を 10a 程度を超えて拡大している場合、アパートの利用率が下がった時の実質年収低下のリスクが高い。

アパート経営を拡大せずに農地として維持するために、目先の勤務兼業所得に流されず、農業労働力を確保することが必要である。家族労働力が非農業に流出してしまい、農地の維持が困難となっている場合には、兼業所得でパートなどを雇ってでも農業を継続した方が長期的には有利なこともあるだろう。

委託型体験農園の場合、労力がほとんどかからず、相続税の納税猶予も受けられるため、長期的な実質年収の面からも、農地を転用せずに残そうとする場合には非常に有利である。

市民農園も、委託型体験農園と同様、労力がかからないが、相続税がかかってしまうため、農家の収入を最大化するという観点から見れば、相続発生までの一時的な農地利用形態としてとどめることが必要である。

以上の各経営類型ごとに見た最も高い実質年収（農業収入+アパート収入）の組み合わせについて、各類型間の比較をしてみると、以下の表のようになる。水稻は大阪を対象としたもので、これを別とすれば、練馬型体験農園が最も有利であり、次いで露地野菜+アパート経営（ただし所有農地面積が大きい場合にのみ可能な選択肢である）と施設野菜+アパート経営、施設+露地野菜+アパート経営、委託型体験農園の順序となる。市民農園とアパートの組み合わせは赤字で、赤字幅を減らそうとすればアパートの拡大をすることとなり、農地の維持という観点からも長期的には望ましくない。

各種の農地利用と容積率 80%のアパートとの組み合わせの実質年収順位

組み合わせ	実質年収	(参考) 農業以外への就労可能人数
①練馬型体験農園 4,000 m ² +アパート 1,000 m ²	360 万円	1.0 人
②露地野菜 8,000 m ² +アパート 2,000 m ²	330 万円	1.4 人
③施設野菜 4,000 m ² +アパート 1,000 m ²	330 万円	0.5 人
④施設・露地野菜 4,000 m ² +アパート 1,000 m ²	300 万円	1.0 人
⑤委託型体験農園 4,000 m ² +アパート 1,000 m ²	250 万円	3.0 人
⑥水稲 1,000 m ² +アパート 2,000 m ²	200 万円	3.0 人
⑦生産緑地での市民農園 1,000 m ² +アパート 4,000 m ²	▲320 万円	3.0 人
⑧宅地化農地での市民農園 1,000 m ² +アパート 4,000 m ²	▲360 万円	3.0 人

各種の農地利用と容積率 100%のアパートとの組み合わせの実質年収順位

組み合わせ	実質年収	(参考) 農業以外への就労可能人数
①水稲 1,000 m ² +アパート 2,000 m ²	320 万円	3.0 人
④練馬型体験農園 4,000 m ² +アパート 1,000 m ²	300 万円	1.0 人
③露地野菜のみ 10,000 m ²	270 万円	1.0 人
⑥施設野菜 4,000 m ² +アパート 1,000 m ²	270 万円	0.5 人
⑤施設・露地野菜 4,000 m ² +アパート 1,000 m ²	240 万円	1.0 人
②委託型体験農園 4,000 m ² +アパート 1,000 m ²	200 万円	3.0 人
⑦生産緑地での市民農園 1,000 m ² +アパート 4,000 m ²	▲610 万円	3.0 人
⑧宅地化農地での市民農園 1,000 m ² +アパート 4,000 m ²	▲650 万円	3.0 人

こうしたことと同時に言えるのは、アパート経営は毎年の単年年収は非常に大きいですが、決して「左うちわ」の経営ではないということである。農業+アパート経営で得られる所得は 300 万円程度であり、アパート経営を拡大しても相続税負担が大きくなるため、実質的な所得の向上を図ることはできない。

5. 委員コメント

(1) 安藤委員コメント

土地利用のシミュレーション結果によって**都市農家は農業だけで生計を立てることは不可能**であることが明らかとなった。そして、①所得を得るために勤めに出なければならないが、そうなると労働力が足りず農地を維持することができなくなり、最終的には不動産賃貸用地に転用されてしまう、あるいは、②生計を直接支えるために不動産賃貸業を営むため農地が転用されてしまう、という道筋を辿り、結果的に**都市農家は不動産賃貸業を兼業する農家とならざるを得ない**ということである。この転用の段階で都市から農地が一程度消えることになる。

また、相続税支払い等を織り込んだ収支計算のシミュレーションによれば、不動産賃貸業を営んだとしても十分な所得は確保できていない（実質的な年収は 400 万円に満たない）という計算

結果となっている。この結果から言えることは、**不動産賃貸業を営んでいる都市農家があるままの状態**で存続することは不可能であり、**相続の度に相続税捻出のための農地が売却・転用され、都市農地が減少していくのは必至**ということである。

機関調査によれば、相続が発生した場合、**直ちに売却できる更地を所有していることが農家にとっては重要**であることが指摘されている。また、更地を所有する場合、固定資産税負担の違いから**駐車場よりも生産緑地として所有する方が有利**である。これは不動産賃貸市場を巡る状況の悪化を反映している（自動車保有者の減少）。生産緑地よりも宅地化農地の方が自由度が高く、都市農家が宅地化農地として更地を保有してくれれば、都市にとっては一時的とはいえオープンスペースが確保されることになるが、宅地化農地に対しては宅地で評価した場合の3分の1の固定資産税が課されるため、実際には難しい。だが、「特定農地貸付法で市区が宅地化農地を借り上げて市民農園として市民に小分けして貸し付け、市の賃貸料と固定資産税を同額にする、あるいは固定資産税を0にするという対策をとっている市区もある」（報告書より引用）とのことであり、工夫次第によっては宅地化農地を活用できる可能性もあるかもしれない。

東京 23 区内の駅からの徒歩圏を外れるような地域では不動産賃貸経営は非常に厳しい状況に置かれている。これは人口減少社会、都心回帰などを反映した結果であると考えることができる。都市農地に対する開発圧力は弱まっているとみるべきだろう。ただし、都市農家は「**現在農地を守っている人は、基本的には農地を処分したいとは思っていないはずだが、相続が発生すれば相続税支払いのため売却せざるを得ない**」のであり、「**こうした売却されるのはまとまった農地であり、その買い手は不動産開発業者で、業者は建売住宅やマンションを建てて分譲**」（報告書よりの引用）し、**農地は減少、結果として災害に弱い町は拡大し、都市の集約化を阻害**することに繋がっている。**相続時に売りに出された農地を国や地方自治体買い取り、都市計画の視点からみて好ましくない開発は抑制できるような仕組みが不可欠**である。ゾーニング規制によって開発を制御・誘導するこれまでの都市計画の手法だけでは、現在進行している問題に対応することはできない。都市に対して直接働きかける政策装置を都市計画は備える必要があるのかもしれない。

アパートを取り壊して農地に戻したい、駐車場を農地に戻したいという要望が少しずつ都市農家の間から生まれていることも大きな変化である。生産緑地の追加指定の要件を緩和するとともに、**宅地から農地への転換を進める仕組みを考える必要**が出てきているのではないだろうか。

（2）清田委員コメント

都市農家の農業経営については赤字の農家がほとんどで、不動産所得でそれを穴埋めしている。今回の推計は理論値としてはあり得るが、農業所得がプラスという例は、現実的にはあまりない。

今回の試算は、これから不動産投資をすることを想定したものであるが、現実の不動産経営農家の場合、すでに不動産の減価償却が終わり、現時点では税以外のコストがかからずに収入を生む試算になっている例も多い。

現実の相続は分割の仕方も様々である。ストーリーをいくつか出すことは可能だが、統計的に扱うのは難しい。

アパートやマンションを建てれば相続税は下がるが、評価額も下がる。評価額を下げても、最終的な収支はマイナスになる場合もある。今後、消費税と相続税が上がるということも、不動産経営の収益性を悪化させる。最近建てた物件のなかには収益性の悪いものもある。

高層になるほど利回りが悪くなるというのが業界の常識である。また、借入金がある建物にはほとんど換金性がない。物件が建っている土地は納税資金を得るための資産にはならない。古いアパートを5～6階建てのマンションに建て替えると、リスクが大きく売れない土地になってしまう。借入金は元利均等払いで返済するので、返済初期には利払いが多く元金が減らないが、返済後期には利払いが少なくなるため所得税が大きくなってしまふ。そのため、投資額の大きい高層マンションでは返済後期の収支利回りが悪くなる。

農地は農地のままにしておき、いつでも売れるようにしておくこと、そして生活はサラリーマンとしての収入でまかなうこと、これらが最もリスクの少ない方法である。

(3) 星委員コメント

相続税支払いのためには生産緑地を少しだけ売却すれば十分はずだが、実際にはかなり大きな面積がまとまって転用されている。一括相続とはいっても、都市部であるほど実質的には均分相続に近くなっていると考えられるので、ハンコ代支払いのために生産緑地が売られているのではないか。

相続はケースごとに様々な違いがあるので、収支の試算というのは非常に難しい。

農家としては、生産緑地を保全したくても、相続が発生すれば相続税支払や相続税軽減のために生産緑地を開発せざるを得ない。

大手の不動産業者のなかには、収益性が悪くても家賃保証を付けてくる業者がある。10～15年の家賃保証を付けられると、農家はそれに乗ってしまう。家賃保証していても空き室が出れば保証額は落ちてくる。

篤農家であれば、年間の生活費をまかなう以上の不動産経営をやろうとはしない。しかし50aの露地野菜経営だけでは生活できない。税金を不動産で支払い、生活費を不動産で得ることになる。

参考1 バックデータ

(1) 農業所得の根拠データ

① ヒアリングによる作付体系の実態

都内の農家の場合、トマトは収益的に重要な品目であるが、ナス科であるため、連作すれば連作障害の危険性を伴う。かつては夏に植えて翌年まで収穫するという1年1作のトマト連作農家もみられたが、近年では連作障害回避のために、そうした農家は減っており、一般的な土耕栽培では、露地栽培・施設栽培ともに、他の品目と組み合わせる輪作体系を組むことになる。土耕施設トマトの場合は、トマトとキュウリの組み合わせが最も一般的である。また、露地栽培の場合も、トマトを軸にして少量多品目の組み合わせによる輪作体系をつくっている。ただし、溶液施設栽培の場合は、当然ながら連作が可能である。(以上、東京都農業研究センター園芸技術課よりのヒアリングによる)

以上により、多様な作物を組み合わせた作付体系を想定する。

② 練馬区農業振興計画（平成23年2月）による経営モデルの類型・指標

多品目の野菜の直売を中心とした農業経営の場合

営農形態	経営面積 (a) 作付面積 (a)	労働力	主な作付 主な品目等	所得金額 (万円)	10a 当たり所 得 (万円)	10a 当たり 労働時間
多品目野菜の直売に、契約販売を取り入れた経営	50 うち施設 (5) 75	2.5人	トマト、キュウリ等の果菜類、コマツナ、ホウレンソウ等の軟弱野菜、根菜類等	300	60	1,000
	30 うち施設 (5) 45	2人	トマト、キュウリ等の果菜類、コマツナ、ホウレンソウ等の軟弱野菜、根菜類等	200	67	1,333

※10a 当たり労働時間は、労働力1人当たり年間2,000時間労働として、総労働時間を経営面積で割って求めた。

③ 同上資料による農業収入額別農家数構成比（平成21年度）

0-49万円	50-99	100-149	150-199	200-299
36.7%	19.5%	10.9%	4.3%	7.7%
300-399	400-499	500-699	700-999	1000万円以上
4.5%	5.1%	5.4%	3.9%	2.1%

上表により、200～300万円の農業所得を実際にあげているのは農業所得上位20～30%の農家

で、目標として低すぎることもなく、無理な目標でもない適正な額と言える。

④ 同上資料による販売形態別延べ農家数（平成 21 年度）

自宅販売・無人販売	市場出荷	流通業者（芝・植木等）	共同直売所・即売会	畝売り・掘り取り等	自営事業等（造園等）	スーパー・量販店等	小売店・生協・学校等	その他
42.1	18.6	4.9	15.5	4.5	2.9	4.7	4.7	2.1

上表により、練馬区の農家は市場出荷以外の販売形態に多くを依存している。したがって、農業収益計算の際には、市場出荷ではなく直売を前提として計算を行うこととする。

⑤ 農林水産省の営農類型別経営統計による所得

経営類型ごとの経営耕地面積当たり農業所得（円/10a）

経営類型	出荷	関東・東山	東海	近畿
稲作単一経営	一般	▲1,764	▲14,027	▲30,703
露地野菜単一経営	一般	186,086	278,785	109,959
	直売所	447,385	658,667	360,564
施設野菜単一経営	一般	302,961	522,026	407,664
	直売所	716,924	1,303,559	988,773

※農林水産省 平成 22 年営農類型別経営統計（個別経営、第 1 分冊、水田作・畑作経営編）および同（個別経営、第 2 分冊、野菜作・果樹作・花き作経営編）による。

※単一経営とは当該部門の販売金額が総販売金額の 80%以上を占める経営のこと。

関東・東山の直売所出荷を前提として、露地野菜単一経営で 44.7 万円、施設野菜単一経営で 71.7 万円、露地と施設を組み合わせたとした両者の平均をとれば 58.2 万円で、練馬区農業振興計画の農業所得目標水準とほぼ均衡する。

直売所出荷を前提とした場合の農業所得は、以下の根拠により粗収入が通常出荷の場合の 1.63 倍とし、経営費は変わらないものとして算出した。

- ・農産物直売所の野菜価格と家計調査の野菜購入価格を比較した結果「直売所は 1～2 割程度（4 カ年の平均では 14%）安い」（香月ほか「農産物直売所の経済分析」による）
- ・小売価格に占める生産者受取価格は 45.5%（農林水産省食品流通段階別価格形成調査報告（青果物経費調査及び水産物経費調査）－平成 22 年度）
- ・直売所の手数料率は 15%（香月ほか前掲論文等）
- ・以上より、直売所で 100 円で売っている野菜の農家手取りは 85 円、同じものの一般小売価格は 116 円で、その農家手取りは 52 円。したがって、同じ野菜 1 単位当たりの直売所販売野菜の農家手取りは一般小売の場合の $85/52=1.63$ 倍とした。

⑥必要労働時間

経営類型	当該部門作付面積 (a)	当該部門労働時間 (時間)	当該部門 10a 作付当たり労働時間 (時間)	当該部門土地利用率	当該部門耕地面積 10a 当たり労働時間 (時間)
施設野菜を中心とする経営 (東京)	72.79	6,086	836	1.5	1,254
露地野菜を中心とする経営 (東京)	137.40	3,316	241	1.5	362
稲作を中心とする経営 (大阪)	64.50	286	44	1	44

※当該部門作付面積と労働時間は、農林水産省 平成 22 年営農類型別経営統計 (個別経営、第 1 分冊、水田作・畑作経営編) および同 (個別経営、第 2 分冊、野菜作・果樹作・花き作経営編) による。

※土地利用率はおおむね想定される土地利用率。

施設野菜と露地野菜を組み合わせた経営の労働時間については前掲した練馬区農業振興計画の「多品目野菜の直売に、契約販売を取り入れた経営」のうち、耕地面積 50a、うち施設 5a のモデルで示された労働時間である 1,000 時間を用いた。

(2) 市民農園利用を前提にした場合の農地面積当たり所得

① 市民農園の種類と所得

(単位：㎡、円、区画。以下の表も同じ。)

	1区画面積	1区画利用料	10a当たり区画数	10aあたり利用料収入	固定資産税	10aあたり施設整備費	施設整備の減価償却費	維持管理費	支出計	単年度収支
市民農園①	25	11,000	30	330,000	37,919	4,618,049	309,409	30,000	377,329	▲47,329
市民農園①(整備費50%補助)	25	11,000	30	330,000	37,919	4,618,049	154,705	30,000	222,624	107,376
市民農園②	25	11,000	30	330,000	404,075	4,618,049	309,409	30,000	743,484	▲413,484
市民農園②(整備費50%補助)	25	11,000	30	330,000	404,075	4,618,049	154,705	30,000	588,780	▲258,780
練馬区の体験農園	30	43,000	25	1,075,000	37,919	4,618,049	200,000		237,919	837,081
業者委託型体験農園(農家手取り15%)	15	60,000	50	450,000	37,919	4,618,049	0		37,919	412,081
業者委託型体験農園(農家手取り32.5%)	15	60,000	50	975,000	37,919	4,618,049	0		37,919	937,081
業者委託型体験農園(農家手取り50%)	15	60,000	50	1,500,000	37,919	4,618,049	0		37,919	1,462,081

※市民農園①②は、「都市農業施設等整備に係る事業実施地区の概要」の4つの事例(蕨市、倉敷市、川口市、各務原市)の例による。

※練馬区の体験農園は体験指導を農家自身が行うもの。生産緑地利用。

※委託型体験農園は体験指導を業者委託するもの。生産緑地利用。

② 利用料金設定の根拠

市民農園と委託型体験農園は、基本的な農家の労力がかからないので、農家にとっては赤字で

なければよい。上記試算では市民農園①の補助金なし、市民農園の②の補助金なしと補助金ありの場合、赤字になっている。これら事例について収支均衡になるための料金設定と、10a あたり収入 10 万円を実現するための利用料金設定を計算すると以下ようになる。

収支均衡のための料金設定

	1区画面積	1区画利用料	10a 当たり区画数	10a あたり利用料収入	固定資産税	10a あたり施設整備費	施設整備の減価償却費	維持管理費	支出計	単年度収支
市民農園①	25	12,600	30	378,000	37,919	4,618,049	309,409	30,000	377,329	671
市民農園②	25	24,800	30	744,000	404,075	4,618,049	309,409	30,000	743,484	516
市民農園②で整備費50%補助	25	19,650	30	589,500	404,075	4,618,049	154,705	30,000	588,780	720

収入 10 万円を実現するための料金設定

	1区画面積	1区画利用料	10a 当たり区画数	10a あたり利用料収入	固定資産税	10a あたり施設整備費	施設整備の減価償却費	維持管理費	支出計	単年度収支
市民農園①	25	15,950	30	478,500	37,919	4,618,049	309,409	30,000	377,329	101,171
市民農園②	25	28,150	30	844,500	404,075	4,618,049	309,409	30,000	743,484	101,016
市民農園②で整備費50%補助	25	23,000	30	690,000	404,075	4,618,049	154,705	30,000	588,780	101,220

以上のように、宅地化農地における市民農園の収支均衡のためには、28,150 円＝約 3 万円の利用料収入が必要となる。現実に市民農園が開設されているのは、少なくとも単年収支として見れば農家にとって赤字ではないからだろう。利用者の利用料のほか自治体等からの利用料補助、固定資産税の減免措置などが採られている例も多い。そこで、利用料収入 3 万円として不動産経営等との比較試算を行うこととした。利用料収入 3 万円の場合の市民農園収支は以下のとおりである。

	1区画面積	1区画利用料	10a 当たり区画数	10a あたり利用料収入	固定資産税	10a あたり施設整備費	施設整備の減価償却費	維持管理費	支出計	単年度収支
市民農園①	25	30,000	30	900,000	37,919	4,618,049	309,409	30,000	377,329	522,671
市民農園②	25	30,000	30	900,000	404,075	4,618,049	309,409	30,000	743,484	156,516

練馬型体験農園の場合には、農家が自ら労力を使うことが必要である。労働時間は一般の野菜生産の 8 割程度とされている。露地・施設を組み合わせた経営の労働時間が 1,000 時間であることから、体験農園の労働時間を 900 時間とした。

委託型体験農園の場合は、立地条件等によって農家手取りの幅が広い。マイファームの例では、1 区画 15 m²で年間利用料 60,000 円のうち、15～50%が農家の手元に残るとのことである。農園敷地のうち園路等を除く農園部分の比率を 75%とすれば、10a あたりの区画数は 50 区画となり、農家手取りは 45 万円～150 万円となるが、不動産経営との比較では、体験農園の立地条件等が最も悪く、農園管理の委託度合いが最も高いものを想定し、農家手取り 15%の場合の収支を用いる

ことにする。委託度合いが最も高いことを想定しているので、特定農地貸付により市町村や JA が開設する市民農園同様、農家の労力はほとんどかからないが、経営管理的な労働は必要だと考えられる。農林水産省「平成 19 年産品目別経営統計」によると、露地野菜の管理・間接労働時間は以下のとおりで、10a 当たり時間では品目ごとに大きな違いがあるが、1 戸あたりでは各品目ともほぼ 10～20 時間の範囲に収まっている。平均値は 14 時間である。委託型体験農園においても、農園の間接管理という面では同じ程度の時間を要すると仮定し、不動産経営との組み合わせでは 50a の所有農地のうち 40a で委託型体験農園を開設することが最も有利であることから、農園面積 40a とすれば、10a 当たり間接管理労働は 3.5 時間となる。

各作物の間接管理労働時間（10a あたり）

	当該作物作付け延べ面積当たり管理・間接労働時間	当該作物作付け延べ面積 (a)	1 戸あたり管理・間接労働時間
だいこん	1.50	87	13
にんじん	1.27	98	12
さといも	2.02	29	6
はくさい	1.06	102	11
キャベツ	2.20	99	22
ほうれんそう	2.64	64	17
レタス	1.57	108	17
白ねぎ	2.33	40	9
青ねぎ	5.59	20	11
玉ねぎ	2.08	74	15
にんにく	2.96	59	17
きゅうり	7.54	15	11
なす	5.48	16	9
大玉トマト	9.92	18	18
ミニトマト	11.00	6	7
ピーマン	11.67	15	18
ししとう	19.34	4	8
メロン	5.65	57	32
すいか	2.02	63	13
平均			14

③ 市民農園経営コストの根拠

③-1 固定資産税

市民農園の場合、相続税納税猶予が適用されないため、農家にとって、様々な規制のかかる生産緑地を選択するメリットはあまりない。そこで、市民農園については、生産緑地を前提とした場合と、宅地化農地を前提とした固定資産税の両方を想定しておくことにする。

固定資産税概要調書によって、平成 23 年の東京都の特定市街化区域内農地（畑）の地籍と課税標準額から固定資産税を計算すると以下のとおりである。

地籍（㎡）	9,629,556
課税標準額（千円）	255,698,231
税額（千円）	3,579,775
10a あたり平均税額（円）	371,749

また、東京都の一般農地（畑）の固定資産税を同様に計算すると、以下のようになる。

地籍（㎡）	74,022,482
課税標準額（千円）	5,436,087
税額（千円）	76,105
10a あたり平均税額（円）	1,028

おなじく、東京都の生産緑地内の宅地（農業用施設が家屋として認定される土地）の固定資産税は以下のようになる。

地籍（㎡）	32,407
課税標準額（千円）	44,646
税額（千円）	625
10a あたり平均税額（円）	19,287

農園総面積のうち 75%が生産緑地で農地評価、25%を生産緑地内の宅地（農業用施設が家屋として認定される土地）として、これらの固定資産税を平均すると、10a あたり 5,593 円となる。さらに、施設整備費に対応する固定資産税を以下のように想定する。実際の固定資産は、減価償却に基づく残存価額を基礎に評価される償却資産と、再建築費評点数と経年減点補正率に基づき評価される建物からなるので、計算は複雑になるが、大雑把な計算として、すべて償却資産として、耐用年数期間における平均固定資産額を、取得額（整備費）の半額と考える。固定資産税を計算する上での資産は圧縮記帳できないので、補助部分を含む 10a 当たり整備費を減価償却していくとして、耐用年数間における平均固定資産額を整備費の半額として計算した。

ただし、実際には、園路等付属施設のうち農業用施設が家屋として認定される土地は一部と考えられるので、固定資産税はもう少し少なくなるかもしれない。

③-2 施設整備費

施設整備費を償却資産と考え、耐用年数としては、木造・合成樹脂造の工場・倉庫等の法定耐用年数 15 年を援用して、全額自己負担の場合と半額補助の場合で計算した。

③-3 利用料収入

「都市農業施設等整備に係る事業実施地区の概要」の4つの事例（蕨市、倉敷市、川口市、各務原市）の面積当たり利用料の平均値を用いた。

③-4 施設整備負担額の減価償却費

上記4事例の施設整備費の平均額について、耐用年数15年として、減価償却費を算出した。施設整備費の変化に合わせて、固定資産税も計算した。

（3）アパート経営所得算出に用いた条件

地域	東京都練馬区（普通畑地域）
用途地域	第1種または第2種低層住居専用地域
建ぺい率／容積率	40／80 または 50／100。建ぺい率・容積率の算出根拠は別表の通り。
1戸あたり専有面積	52.3 m ² （賃貸アパート料金情報（「Yahoo 不動産」）による練馬区の専有面積50～55 m ² アパートの平均面積（新築の平均面積と築20年の平均面積の平均））
1室あたり月間家賃	111,870円（賃貸アパート料金情報（「Yahoo 不動産」）による練馬区の専有面積50～55 m ² アパートの平均年間実質家賃（新築の平均単価と築20年の平均単価の平均、礼金は2年更新と仮定して、礼金額の24分の1を月間家賃に算入）。家賃算出の詳細は別表のとおり。
利用率	85%（東京都の空室率0.16による。詳細は別表の通り。
建築単価	軽量鉄骨（骨格材の肉厚が3ミリメートル以下）とし、坪単価50万円、耐用年数19年。
建築資金	全額借入、金利3.0%、返済期間20年、毎月元利均等払。
修繕費	実質家賃の5%。詳細は別表の通り。
管理委託費	実質家賃の15%。詳細は別表の通り。
土地の固定資産評価額	公示地価の70%。
公示地価	練馬区の公示地価の各容積率における平均値。詳細は別表の通り。

建物の固定資産評価額	家屋の固定資産税評価は減価償却にはよらず、再建築費評（評価対象の家屋と同一のものを評価の時点において新築する場合に必要とされる建築費）×経年減点補正率を基本に評価され、平均的には新築建物の場合で建築費の60%が評価額になるとされている。また、平均すると耐用年数の半分が過ぎていると仮定して、経年減点補正率は0.47とする。従って、単年度の収支を算出する際の評価額は、建築費の $0.6 \times 0.47 = 0.282$ 倍とする。相続を考慮して長期的な収支を算出する際の評価額は、0.6に相続時点の経年減点補正率を乗じて評価する。経年減点補正率は別表の通り。
小規模住宅用地の減額措置を適用	1戸あたり200㎡までの土地の固定資産税課税標準を評価額の6分の1、都市計画税の課税標準を評価額の3分の1とする。
その他	土地課税に関する東京都条例は適用しない。

◆建ぺい率・容積率の算出根拠

都市農地活用支援センターの佐藤理事からのヒアリングによると、農家が農地を転用して不動産経営を行う場合の建ぺい率／容積率についての統計はないが、東京都内の場合、都心部（練馬区等）を除けば低層住宅系の用途地域では40/80とみてよく、練馬等の都心部ではそれよりやや高い50/100とのことであった。また、「Yahoo 不動産」の練馬区の不動産売買情報登録件数を集計したところ以下のものであった。

	建ぺい率						
	40	45	50	60	70	80	90
準工業地域	0	0	0	7	0	0	0
商業地域	0	0	0	0	0	1	0
近隣商業地域	0	0	0	0	0	25	1
準住居地域	0	0	0	15	2	0	0
第一種住居地域	0	0	5	38	1	0	0
第一種低層住居専用地域	34	1	311	18	0	0	0
第一種中高層住居専用地域	0	0	9	26	1	0	0

	容積率								
	80	100	150	160	180	200	240	300	400
準工業地域	0	0	0	0	0	4	0	3	0
商業地域	0	0	0	0	0	0	0	0	1
近隣商業地域	0	0	0	0	0	6	1	18	1
準住居地域	0	0	1	1	0	0	0	15	0
第一種住居地域	0	4	1	3	1	30	0	5	0
第一種低層住居専用地域	14	338	5	1	0	6	0	0	0
第一種中高層住居専用地域	0	0	9	1	0	26	0	0	0

◆家賃算出根拠は以下の通り

築年数	年間実質家賃（礼金の半額参入）（円）	平均専有面積（㎡）	1室当たり月間実質家賃（円）	専有面積㎡当たり年間実質家賃（円）	利用率 85%換算専有面積㎡当たり年間家賃収入（円）	参考：物件掲載件数（件）
新築	1,439,786	52.2	119,982	27,589	23,451	28
20年	1,245,099	52.5	103,758	23,720	20,162	81
平均	1,342,442	52.3	111,870	25,649	21,802	

◆修繕費、管理費等については以下の情報を参考に設定した。

出典	経費	修繕費	管理費（管理委託）	管理料・保証料（サブリース）
土地活用&賃貸経営 比較.com	家賃収入の 15%	賃料の 3～5%、多くて 7%		
アパート経営の教科書		賃料の 3～5%	家賃の 5%	
大家さん.com			家賃収入の 5%	家賃収入の 10～15%
アパート経営.com			家賃の 5%前後	
アパナビ			3～5%	満室時家賃の 10～20%
不動産のオンライン一括査定イエイ			3～5%	満室時の家賃の 10～20%
株式会社アイリスコンサルタント				保証家賃の 10～20%

◆非木造の住宅、アパート用建物の経年減点補正率表（平成 24 年基準）

（鉄骨造（鉄骨材肉厚 3mm 以下））

経過年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
経年減点補正率	0.8000	0.7500	0.7000	0.6706	0.6412	0.6118	0.5824	0.5529	0.5235	0.4941
経過年数	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20 以上
経年減点補正率	0.4647	0.4353	0.4059	0.3765	0.3471	0.3176	0.2882	0.2588	0.0229	0.2000

◆全国の賃貸住宅数と空室率の状況

	都道府県	賃貸住宅数	賃貸住宅空室数	空室率
順位	全国	17,737,800	4,092,500	0.2307
1	福井県	53,800	23,800	0.4424
2	山梨県	90,700	35,500	0.3914
3	長野県	199,800	75,900	0.3799
4	茨城県	290,700	107,300	0.3691
5	青森県	139,300	47,700	0.3424
6	岐阜県	177,100	60,400	0.3411
7	奈良県	124,100	40,500	0.3263
8	群馬県	204,700	66,700	0.3258
9	香川県	102,900	33,200	0.3226

10	和歌山県	98,200	31,500	0.3208
11	栃木県	209,600	67,100	0.3201
12	秋田県	79,900	25,200	0.3154
13	富山県	79,600	24,900	0.3128
14	石川県	124,200	38,100	0.3068
15	岩手県	128,400	38,200	0.2975
16	鳥取県	58,900	17,100	0.2903
17	福島県	206,900	60,000	0.2900
18	高知県	98,000	27,500	0.2806
19	山形県	89,900	24,700	0.2747
20	徳島県	88,200	24,000	0.2721
21	宮城県	327,700	89,000	0.2716
22	新潟県	198,000	53,400	0.2697
23	愛媛県	186,500	49,100	0.2633
24	三重県	160,400	41,600	0.2594
25	千葉県	738,500	190,800	0.2584
26	北海道	953,900	239,200	0.2508
27	兵庫県	722,700	178,200	0.2466
28	大阪府	1,571,500	385,900	0.2456
29	山口県	188,600	44,400	0.2354
30	静岡県	452,300	104,900	0.2319
31	福岡県	878,100	203,300	0.2315
32	岡山県	233,400	53,200	0.2279
33	島根県	65,600	14,900	0.2271
34	埼玉県	853,900	191,600	0.2244
35	広島県	429,200	95,200	0.2218
36	大分県	171,000	37,500	0.2193
37	長崎県	177,900	38,900	0.2187
38	滋賀県	133,700	28,400	0.2124
39	熊本県	227,900	48,400	0.2124
40	京都府	378,500	79,400	0.2098
41	鹿児島県	237,800	48,600	0.2044
42	神奈川県	1,354,400	260,700	0.1925
43	愛知県	1,081,800	206,500	0.1909
44	宮崎県	145,400	27,400	0.1884
45	佐賀県	85,500	15,700	0.1836
46	東京都	2,894,400	464,600	0.1605
47	沖縄県	244,300	32,200	0.1318

全国賃貸住宅新聞社調べ【全国の賃貸住宅数と空室率の状況】(2010年1月)

◆地区・容積率別公示地価 円/㎡（平成24年）

地区	容積率	地価	備考
練馬区	80	257,000	
練馬区	100	315,327	
練馬区	150	366,000	
練馬区	200	370,480	
練馬区	300	464,182	
練馬区	400	647,500	
練馬区	500	773,250	
練馬区	600	993,000	
大阪市鶴見区	80	196,231	(仮定額)
大阪市鶴見区	100	196,231	(仮定額)
大阪市鶴見区	200	196,231	
大阪市鶴見区	300	250,000	
大阪市鶴見区	400	361,000	

※容積率別の公示地価の平均。大阪市では容積率 80、100 の低層住宅系用途地域が指定されていないが、実際の不動産経営においては容積率の低いアパートなどが存在すると想定される。その場合の地価は容積率 200 の土地の公示地価と同額と仮定した。

(4) 農業とアパート経営所得試算結果の詳細

① 施設野菜とアパート経営との組み合わせ

(単位：㎡、円、戸。以下の表も同じ。)

容積率	農業面積 (㎡)	アパート面積 (㎡)	【1】	【2】	【3】	【4】	【5】
			専有面積10a 当たり年間家賃×容積率	1000×容積率	【2】×坪単価÷3.3	【2】÷1戸当たり専有面積	1戸当たり専有面積×坪単価÷3.3
			敷地10a 当たり家賃収入	敷地10a 当たり専有面積	敷地10a 当たり建築費=投資額	敷地10a 当たり建築戸数	1戸当たり建築費
80	1,000	4,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	2,000	3,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	3,000	2,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	4,000	1,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	5,000	0	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
100	1,000	4,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	2,000	3,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	3,000	2,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	4,000	1,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	5,000	0	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134

【6】	【7】	【8】	【9】	【10】	【11】	【12】
不動産取得税＝ 【18】×0.03（ただし1室40～240㎡の場合1室1,200万円控除） 登録免許税＝ 【18】×0.004	【3】÷耐用年数	【6】÷耐用年数	【1】×0.05	【1】×0.15	【1】－【7】－ 【8】－【9】－ 【10】	【3】×利率 ÷12×（1＋利率 ÷12） ^{（借入金償還月数）} ÷（（1＋利率÷12） ^{（借入金償還月数）} －1）
敷地10a当たり不動産取得税＋登録免許税	敷地10a当たり年間減価償却費	敷地10a当たり減価償却計算上の耐用年数期間における年平均支払不動産取得税＋登録免許税	敷地10a当たり年間修繕費（賃料の5%）	敷地10a当たり年間管理委託料（賃料の15%）	敷地10a当たり償却費・不動産取得税・登録免許税・修繕費・管理費差引後年間利益	敷地10a当たり毎月返済額
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299

【13】	【14】	【15】	【16】	【17】	【18】	【19】
【12】×借入金償還月数－【3】	【13】÷耐用年数	【11】－【14】		【16】×1,000×0.7	【3】×0.6×0.47	【4】×200（ただし上限1000）
敷地10a当たり支払金利総額	敷地10a当たり減価償却計算上の耐用年数期間における平均年間支払金利	敷地10a当たり償却費・不動産取得税・登録免許税・修繕費・管理費・金利支払い後利益	㎡当たり公示地価	推定固定資産税評価額（公示地価の70%、10aあたり）	敷地10a当たりアパート建物固定資産税評価額	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡以下の部分の面積（固定資産税評価用）
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000

【20】	【21】	【22】	【23】	【24】	【25】	【26】
1000- 【19】 - 【21】	1戸当たり専有面積×【4】×10 >1000の場合は0 そうでない場合は1000-1戸当たり専有面積×【4】×10	【4】×200 (ただし上限1000)	1000- 【22】	(【19】×(1/6) + 【20】×(1/3) + 【21】)÷1000×【17】×0.014	【18】×0.014	(【22】×(1/3) + 【23】×(2/3))÷1000×【17】×0.003
敷地10a 当たり小規模住宅用地 200 m ² を超える部分の面積 (固定資産税評価用)	10a に建てられた床面積の10倍を超える部分の面積 (固定資産税評価用)	敷地10a 当たり小規模住宅用地 200 m ² 以下の部分の面積 (都市計画税評価用)	敷地10a 当たり小規模住宅用地 200 m ² を超える部分の面積 (都市計画税評価用)	敷地10a 当たり年間固定資産税 (土地部分)	敷地10a 当たり年間固定資産税 (建物部分)	敷地10a 当たり年間都市計画税 (土地部分)
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729

【27】	【28】	【29】	【30】	【31】	【32】	【33】
【18】×0.003	【24】+【25】	【26】+【27】	【15】-【24】-【25】-【26】-【27】	東京または大阪の水田または畑の農業投資価格	農業経営類型ごとの農業所得	東京または大阪の水田または畑の農業投資価格
敷地10a 当たり年間都市計画税 (建物部分)	敷地10a 当たり年間固定資産税 (土地建物計)	敷地10a 当たり年間都市計画税 (土地建物計)	敷地10a 当たり償却費・不動産取得税・登録免許税・修繕費・管理費・金利・固定資産税・都市計画税差引後所得	10a 当たり農業投資価格 (H24)	農業所得 (生産緑地10a あたり)	10a 当たり農業投資価格 (H24)
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	716,924	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	716,924	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	716,924	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	716,924	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	716,924	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	716,924	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	716,924	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	716,924	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	716,924	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	716,924	840,000

【34】	【35】	【36】	【37】	【38】	【39】	【40】
市民農園・体験農園、生産緑地かどうかによる所得	【32】×農業面積+【34】×農園面積	【35】の金額に応じた税率	【35】の金額に応じた控除額	【35】×【36】-【37】	【35】×0.1	【35】-【38】-【39】
農園所得(10aあたり)	農業所得(市民農園・体験農園含む)	農業所得に対する所得税率(便宜的に他の所得と分離課税計算)	農業所得に対する所得税控除額	農業所得に対する所得税	農業所得に対する住民税	税引き後農業所得
156,516	716,924	0.05	0	35,846	71,692	609,385
156,516	1,433,848	0.05	0	71,692	143,385	1,218,771
156,516	2,150,772	0.10	97,500	117,577	215,077	1,818,118
156,516	2,867,696	0.10	97,500	189,270	286,770	2,391,657
156,516	3,584,620	0.20	427,500	289,424	358,462	2,936,734
156,516	716,924	0.05	0	35,846	71,692	609,385
156,516	1,433,848	0.05	0	71,692	143,385	1,218,771
156,516	2,150,772	0.10	97,500	117,577	215,077	1,818,118
156,516	2,867,696	0.10	97,500	189,270	286,770	2,391,657
156,516	3,584,620	0.20	427,500	289,424	358,462	2,936,734

【41】	【42】	【43】	【44】	【45】	【46】	【47】
【30】×不動産経営面積	【41】の金額に応じた税率	【41】の金額に応じた控除額	【41】×【42】-【43】	【41】×0.1	【41】-【44】-【45】	経営類型と面積に応じた兼業可能労働力
不動産所得	不動産所得に対する所得税率(便宜的に他の所得と分離課税計算)	不動産所得に対する所得税控除額	不動産所得に対する所得税	不動産所得に対する住民税	税引き後不動産所得	兼業可能労働力数
17,062,253	0.33	1,536,000	4,094,543	1,706,225	11,261,484	2.0
12,796,689	0.33	1,536,000	2,686,908	1,279,669	8,830,113	1.5
8,531,126	0.23	636,000	1,326,159	853,113	6,351,855	1.0
4,265,563	0.20	427,500	425,613	426,556	3,413,394	0.5
0	0.05	0	0	0	0	0.0
21,383,094	0.40	2,796,000	5,757,238	2,138,309	13,487,547	2.0
16,037,321	0.33	1,536,000	3,756,316	1,603,732	10,677,273	1.5
10,691,547	0.33	1,536,000	1,992,211	1,069,155	7,630,182	1.0
5,345,774	0.20	427,500	641,655	534,577	4,169,542	0.5
0	0.05	0	0	0	0	0.0

【48】	【49】	【50】	【51】	【52】	【53】	【54】
【40】 + 【46】	【16】×(自宅敷地面積-330)×0.8+ 【16】×330×0.8×0.2 (330㎡分に小規模宅地の減額措置)	【16】×不動産経営面積×0.8×0.79	自宅建物坪数×坪単価×0.6×0.47	【3】×0.6×その時点の経年減点補正率×0.7×不動産経営面積	【3】×0.6×その時点の経年減点補正率×0.7×不動産経営面積	【16】×0.8×0.95×0.95×0.45×農地及び農園面積 (市民農園が生産緑地でない場合は、その部分については【16】×0.8×0.95×0.45×農園面積)
所得税・住民税差引後総所得	自宅等敷地相続税評価額(公示地価の80%)	アパート用地相続税評価額(貸家建付地の評価額:自宅等敷地の0.79倍)	自宅建物評価額	第一次相続時点のアパート建物の評価額(借家権部分30%)	第二次相続時点のアパート建物の評価額(借家権部分30%、第一次相続で相続された部分も含む)	全農地の本来の相続税評価額(地価公示の80%、造成費5%、生産緑地評価95%、広大地補正45%)
11,870,869	151,321,600	649,696,000	5,640,000	100,616,727	70,682,182	83,499,300
10,048,884	151,321,600	487,272,000	5,640,000	75,462,545	53,011,636	166,998,600
8,169,972	151,321,600	324,848,000	5,640,000	50,308,364	35,341,091	250,497,900
5,805,051	151,321,600	162,424,000	5,640,000	25,154,182	17,670,545	333,997,200
2,936,734	151,321,600	0	5,640,000	0	0	417,496,500
14,096,933	185,664,698	797,147,345	5,640,000	125,770,909	88,352,727	102,449,831
11,896,044	185,664,698	597,860,509	5,640,000	94,328,182	66,264,545	204,899,662
9,448,300	185,664,698	398,573,673	5,640,000	62,885,455	44,176,364	307,349,493
6,561,198	185,664,698	199,286,836	5,640,000	31,442,727	22,088,182	409,799,324
2,936,734	185,664,698	0	5,640,000	0	0	512,249,155

【55】	【56】	【57】	【58】	【59】	【60】	【61】
納税猶予対象農地面積×【31】+生産緑地の市民農園面積×【16】×0.8×0.95×0.95×0.45+宅地化農地面積×【16】×0.8×0.95×0.45	(330×0.2+自宅敷地面積-330)÷2-330×0.2+330	(【17】+【3】×0.6×その時点の経年減点補正率)÷1000+公示地価×自宅敷地面積×0.7+【51】+(生産緑地面積×【31】+宅地化農地面積×【17】×0.95)÷1000	(【12】-(1+利子率÷100÷12) [^] (建築後年数×12))×(【12】-【3】×利子率÷100÷12)÷(利子率÷100÷12)×不動産経営面積	(【48】-年間消費額(400万円)×世主死亡までの年数	【49】+【50】+【51】+【52】+【54】-【58】+【59】-5千円-1千万円×法定相続人数	【60】÷2
納税猶予対象農地を農業投資価格によって評価した場合の全農地の評価額	一次相続のみの場合(法定相続)					
	配偶者の自宅敷地相続面積	相続資産の固定資産評価額	借受残元金	貯蓄増加額	本来の課税遺産額	本来の配偶者取得金額
840,000	632	1,049,718,182	278,473,210	78,708,694	711,009,111	355,504,556
1,680,000	632	834,723,636	208,854,907	60,488,838	658,328,676	329,164,338
2,520,000	632	619,729,091	139,236,605	41,699,722	605,078,981	302,539,490
3,360,000	632	404,734,545	69,618,302	18,050,510	546,969,189	273,484,595
4,200,000	632	189,740,000	0	-10,632,660	483,825,440	241,912,720
840,000	632	1,289,798,182	348,091,512	100,969,326	889,550,598	444,775,299
1,680,000	632	1,024,990,909	261,068,634	78,960,437	826,284,854	413,142,427
2,520,000	632	760,183,636	174,045,756	54,482,995	760,550,557	380,275,279
3,360,000	632	495,376,364	87,022,878	25,611,983	690,422,691	345,211,345
4,200,000	632	230,569,091	0	-10,632,660	612,921,193	306,460,596

【62】	【63】	【64】	【65】	【66】	【67】	【68】
【61】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【61】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【61】×【62】-【63】(ただしマイナスの場合は0)	【60】÷2÷子供の数	【65】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【65】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【65】×【66】-【67】(ただし上記がマイナスの場合は0)
本来の配偶者税率	本来の配偶者控除額	本来の配偶者税額	本来の子1人当たり取得金額	本来の子1人当たり税率	本来の子1人当たり控除額	本来の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)
0.50	47,000,000	130,752,278	177,752,278	0.40	17,000,000	54,100,911
0.50	47,000,000	117,582,169	164,582,169	0.40	17,000,000	48,832,868
0.50	47,000,000	104,269,745	151,269,745	0.40	17,000,000	43,507,898
0.40	17,000,000	92,393,838	136,742,297	0.40	17,000,000	37,696,919
0.40	17,000,000	79,765,088	120,956,360	0.40	17,000,000	31,382,544
0.50	47,000,000	175,387,649	222,387,649	0.40	17,000,000	71,955,060
0.50	47,000,000	159,571,213	206,571,213	0.40	17,000,000	65,628,485
0.50	47,000,000	143,137,639	190,137,639	0.40	17,000,000	59,055,056
0.50	47,000,000	125,605,673	172,605,673	0.40	17,000,000	52,042,269
0.50	47,000,000	106,230,298	153,230,298	0.40	17,000,000	44,292,119

【69】	【70】	【71】	【72】	【73】	【74】	【75】
$(【64】+【68】) \times \text{子供の人数} \div 2$	$【49】+【50】+【51】+【52】+【55】-【58】-5 \text{千万円}-1 \text{千万円} \times \text{法定相続人数}$	$【70】 \div 2$	【71】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【71】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	$【61】 \times 【62】 - 【63】$ (ただしマイナスの場合は0)	$【70】 \div 2 \div \text{子供の数}$
第一次相続における配偶者控除後の総相続税	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の課税遺産総額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者取得金額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者税率	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者控除額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者税額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり取得金額
119,477,050	628,349,811	314,174,906	0.50	47,000,000	110,087,453	157,087,453
107,623,952	493,010,076	246,505,038	0.40	17,000,000	81,602,015	123,252,519
95,642,771	357,101,081	178,550,540	0.40	17,000,000	54,420,216	89,275,270
83,893,838	216,331,989	108,165,995	0.40	17,000,000	26,266,398	54,082,997
71,265,088	70,528,940	35,264,470	0.20	2,000,000	5,052,894	17,632,235
159,648,885	787,940,767	393,970,384	0.50	47,000,000	149,985,192	196,985,192
145,414,092	623,065,192	311,532,596	0.50	47,000,000	108,766,298	155,766,298
130,623,875	455,721,065	227,860,532	0.40	17,000,000	74,144,213	113,930,266
114,845,105	283,983,367	141,991,684	0.40	17,000,000	39,796,673	70,995,842
97,407,268	104,872,038	52,436,019	0.30	7,000,000	8,730,806	26,218,010

【76】	【77】	【78】	【79】	【80】	【81】	【82】
【75】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【75】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	$【75】 \times 【76】 - 【77】$ (ただしマイナスの場合は0)	$(【74】+【78】) \times \text{子供の数} \div 2$	$【69】 - 【79】$	$【57】 \times 0.004$	$【48】 \times \text{世帯主死亡までの年数} - 【79】 - 【81】$
市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税率	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり控除額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税額 (マイナスの場合は0)	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の第一次相続における配偶者控除後の総相続税=猶予後の支払相続税	第一次相続における納税猶予額	第一次相続における登録免許税	第一次相続発生時点までの純収入
0.40	17,000,000	45,834,981	100,878,708	18,598,343	4,198,873	13,631,113
0.40	17,000,000	32,301,008	73,102,015	34,521,937	3,338,895	24,047,928
0.30	7,000,000	19,782,581	46,992,689	48,650,082	2,478,916	32,228,117
0.30	7,000,000	9,224,899	22,358,098	61,535,740	1,618,938	34,073,474
0.15	500,000	2,144,835	4,671,282	66,593,806	758,960	23,937,098
0.40	17,000,000	61,794,077	136,786,673	22,862,212	5,159,193	-976,539
0.40	17,000,000	45,306,519	99,689,668	45,724,424	4,099,964	15,170,805
0.40	17,000,000	28,572,106	65,644,213	64,979,662	3,040,735	25,798,048
0.30	7,000,000	14,298,753	34,197,089	80,648,016	1,981,505	29,433,389
0.15	500,000	3,432,701	7,798,104	89,609,164	922,276	20,646,959

【83】	【84】	【85】	【86】	【87】	【88】	【89】
【82】÷世帯主死亡までの年数	$(([17] + [3]) \times 0.6 \times \text{その時点の経年減点補正率} \div 1000 + [51] + (\text{生産緑地面積} \times [31] + \text{宅地化農地面積} \times [17]) \times 0.95 \div 1000 \div 2 + \text{公示地価} \times \text{自宅敷地面積} \times 0.7$	$(([12] - (1 + \text{利率} \div 100 \div 12) ^ (\text{建築後年数} \times 12)) \times ([12] - [3]) \times \text{利率} \div 100 \div 12) \div (\text{利率} \div 100 \div 12) \times \text{不動産経営面積} \div 2$	$([82] - 400 \text{万} \times \text{世帯主死亡までの年数}) \div 2$	$([48] \div 2 - 200 \text{万}) \times \text{第一次相続から第二次相続までの年数}$	$[16] \times ([56] - 330) \times 0.8 + [16] \times 330 \times 0.8 \times 0.2 + ([50] + [51] + [53] + [54]) \div 2 - [85] - 5 \text{千万} - 1 \text{千万} \times \text{子供の数}$	【88】÷子供の数
二次相続の場合（法定相続）						
第一次相続発生時点までの年平均純収入	相続資産の固定資産税評価額	借受残元金の半額（配偶者引き継ぎ分）	第一次相続時点の貯蓄増加引き継ぎ分（配偶者分）	貯蓄増加分（配偶者分）	本来の課税遺産額	本来の子1人当たり取得金額
1,363,111	527,224,073	74,823,428	-13,184,443	19,677,173	342,088,843	171,044,422
2,404,793	425,072,255	56,117,571	-7,976,036	15,122,209	313,150,521	156,575,260
3,222,812	322,920,436	37,411,714	-3,885,942	10,424,931	282,951,570	141,475,785
3,407,347	220,768,618	18,705,857	-2,963,263	4,512,627	248,370,180	124,185,090
2,393,710	118,616,800	0	-8,031,451	-2,658,165	206,539,434	103,269,717
-97,654	647,308,058	93,529,285	-20,488,269	25,242,332	430,852,079	215,426,039
1,517,081	521,586,240	70,146,963	-12,414,597	19,740,109	397,343,256	198,671,628
2,579,805	395,864,422	46,764,642	-7,100,976	13,620,749	360,457,244	180,228,622
2,943,339	270,142,604	23,382,321	-5,283,306	6,402,996	318,976,889	159,488,445
2,064,696	144,420,785	0	-9,676,520	-2,658,165	269,442,241	134,721,121

【90】	【91】	【92】	【93】	【94】	【95】	【96】
【89】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【89】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【89】×【90】-【91】 ただし上記がマイナスの場合は0	【92】×子供の数	【16】×（【56】-330）×0.8+【16】×330×0.8×0.2+（【50】+【51】+【53】+【55】）÷2-【85】×5千万-子供の数×1千万	【94】÷子供の数	【95】の額に応じた税率速算表に基づく税率
本来の子1人当たり税率	本来の子1人当たり控除額	本来の子1人当たり税額（マイナスの場合は0）	第二次相続における本来の総相続税	生産緑地を農地評価した場合の課税遺産総額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり取得金額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税率
0.40	17,000,000	51,417,769	102,835,537	300,759,193	150,379,597	0.40
0.40	17,000,000	45,630,104	91,260,208	230,491,221	115,245,610	0.40
0.40	17,000,000	39,590,314	79,180,628	158,962,620	79,481,310	0.30
0.40	17,000,000	32,674,036	65,348,072	83,051,580	41,525,790	0.20
0.40	17,000,000	24,307,887	48,615,774	-108,816	-54,408	0.10
0.40	17,000,000	69,170,416	138,340,831	380,047,163	190,023,582	0.40
0.40	17,000,000	62,468,651	124,937,302	295,733,425	147,866,712	0.40
0.40	17,000,000	55,091,449	110,182,898	208,042,498	104,021,249	0.40
0.40	17,000,000	46,795,378	93,590,756	115,757,227	57,878,614	0.30
0.40	17,000,000	36,888,448	73,776,896	15,417,664	7,708,832	0.10

【97】	【98】	【99】	【100】	【101】	【102】	【103】
【95】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【95】×【96】-【97】 ただし上記がマイナスの場合は0	【98】×子供の数	【93】-【99】	【84】×0.004	【79】+【81】+【99】+【101】	【48】×配偶者死亡までの年数
					2回の相続計	
生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり控除額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税額（マイナスの場合は0）	農地評価した場合の第二次相続における総相続税=猶予後の支払相続税	第二次相続における納税猶予額	第二次相続における登録免許税	猶予後の相続税・登録免許税支払総額	第二次相続終了時点までの相続税等差引前収入
17,000,000	43,151,839	86,303,677	16,531,860	2,108,896	193,490,154	178,063,040
17,000,000	29,098,244	58,196,488	33,063,720	1,700,289	136,337,687	150,733,257
7,000,000	16,844,393	33,688,786	45,491,842	1,291,682	84,452,073	122,549,583
2,000,000	6,305,158	12,610,316	52,737,756	883,074	37,470,427	87,075,765
0	0	0	48,615,774	474,467	5,904,709	44,051,010
17,000,000	59,009,433	118,018,865	20,321,966	2,589,232	262,553,963	211,453,990
17,000,000	42,146,685	84,293,370	40,643,932	2,086,345	190,169,347	178,440,655
17,000,000	24,608,500	49,216,999	60,965,899	1,583,458	119,485,404	141,724,493
7,000,000	10,363,584	20,727,168	72,863,587	1,080,570	57,986,333	98,417,975
0	770,883	1,541,766	72,235,130	577,683	10,839,830	44,051,010

【104】	【105】
【48】×配偶者死亡までの年数-【102】	【104】÷配偶者死亡年
第二次相続終了時点までの純収入	第二次相続終了時点までの年平均純収入
-15,427,114	-1,028,474
14,395,569	959,705
38,097,510	2,539,834
49,605,338	3,307,023
38,146,301	2,543,087
-51,099,973	-3,406,665
-11,728,691	-781,913
22,239,089	1,482,606
40,431,642	2,695,443
33,211,180	2,214,079

② 施設野菜と露地野菜を組み合わせた農業経営とアパート経営との組み合わせ

			【1】	【2】	【3】	【4】	【5】
			専有面積10a 当たり年間家賃×容積率	1000×容積率	【2】×坪単価÷3.3	【2】÷1戸 当たり専有面積	1戸当たり専有 面積×坪単価 ÷3.3
容積率	農業面積 (㎡)	アパート面積 (㎡)	敷地10a 当たり家賃収入	敷地10a 当たり専有面積	敷地10a 当たり建築費＝投資額	敷地10a 当たり建築戸数	1戸 当たり建築費
80	1,000	4,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	2,000	3,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	3,000	2,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	4,000	1,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	5,000	0	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
100	1,000	4,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	2,000	3,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	3,000	2,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	4,000	1,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	5,000	0	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134

【6】	【7】	【8】	【9】	【10】	【11】	【12】
不動産取得税＝ 【18】×0.03（ただし1室40～240㎡の場合1室1,200万円控除） 登録免許税＝【18】×0.004	【3】÷耐用年数	【6】÷耐用年数	【1】×0.05	【1】×0.15	【1】-【7】-【8】-【9】-【10】	【3】×利率率÷12×（1+利率率÷12） ^{（借入金償還月数）} ÷（（1+利率率÷12） ^{（借入金償還月数）} -1）
敷地10a当たり不動産取得税+登録免許税	敷地10a当たり年間減価償却費	敷地10a当たり減価償却計算上の耐用年数期間における年平均支払不動産取得税+登録免許税	敷地10a当たり年間修繕費（賃料の5%）	敷地10a当たり年間管理委託料（賃料の15%）	敷地10a当たり償却費・不動産取得税・登録免許税・修繕費・管理費差引後年間利益	敷地10a当たり毎月返済額
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299

【13】	【14】	【15】	【16】	【17】	【18】	【19】
【12】×借入金償還月数-【3】	【13】÷耐用年数	【11】-【14】		【16】×1,000×0.7	【3】×0.6×0.47	【4】×200（ただし上限1000）
敷地10a当たり支払金利総額	敷地10a当たり減価償却計算上の耐用年数期間における平均年間支払金利	敷地10a当たり償却費・不動産取得税・登録免許税・修繕費・管理費・金利支払い後利益	㎡当たり公示地価	推定固定資産税評価額（公示地価の70%、10aあたり）	敷地10a当たりアパート建物固定資産税評価額	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡以下の部分の面積（固定資産税評価用）
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000

【20】	【21】	【22】	【23】	【24】	【25】	【26】
1000-【19】-【21】	1戸当たり専有面積×【4】×10>1000の場合は0 そうでない場合は1000-1戸当たり専有面積×【4】×10	【4】×200（ただし上限1000）	1000-【22】	（【19】×（1/6）+【20】×（1/3）+【21】） ÷1000×【17】×0.014	【18】×0.014	（【22】×（1/3）+【23】×（2/3）） ÷1000×【17】×0.003
敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡を超える部分の面積（固定資産税評価用）	10aに建てられた床面積の10倍を超える部分の面積（固定資産税評価用）	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡以下の部分の面積（都市計画税評価用）	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡を超える部分の面積（都市計画税評価用）	敷地10a当たり年間固定資産税（土地部分）	敷地10a当たり年間固定資産税（建物部分）	敷地10a当たり年間都市計画税（土地部分）
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729

【27】	【28】	【29】	【30】	【31】	【32】	【33】
【18】×0.003	【24】+【25】	【26】+【27】	【15】-【24】-【25】-【26】-【27】	東京または大阪の水田または畑の農業投資価格	農業経営類型ごとの農業所得	東京または大阪の水田または畑の農業投資価格
敷地10a当たり年間都市計画税（建物部分）	敷地10a当たり年間固定資産税（土地建物計）	敷地10a当たり年間都市計画税（土地建物計）	敷地10a当たり償却費・不動産取得税・登録免許税・修繕費・管理費・金利・固定資産税・都市計画税差引後所得	10a当たり農業投資価格（H24）	農業所得（生産緑地10aあたり）	10a当たり農業投資価格（H24）
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	600,000	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	600,000	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	600,000	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	600,000	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	600,000	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	600,000	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	600,000	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	600,000	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	600,000	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	600,000	840,000

【34】	【35】	【36】	【37】	【38】	【39】	【40】
市民農園・体験農園、生産緑地かどうかによる所得	【32】×農業面積+【34】×農園面積	【35】の金額に応じた税率	【35】の金額に応じた控除額	【35】×【36】-【37】	【35】×0.1	【35】-【38】-【39】
農園所得（生産緑地10aあたり）	農業所得（市民農園・体験農園含む）	農業所得に対する所得税率（便宜的に他の所得と分離課税計算）	農業所得に対する所得税控除額	農業所得に対する所得税	農業所得に対する住民税	税引き後農業所得
837,081	600,000	0.05	0	30,000	60,000	510,000
837,081	1,200,000	0.05	0	60,000	120,000	1,020,000
837,081	1,800,000	0.05	0	90,000	180,000	1,530,000
837,081	2,400,000	0.10	97,500	142,500	240,000	2,017,500
837,081	3,000,000	0.10	97,500	202,500	300,000	2,497,500
837,081	600,000	0.05	0	30,000	60,000	510,000
837,081	1,200,000	0.05	0	60,000	120,000	1,020,000
837,081	1,800,000	0.05	0	90,000	180,000	1,530,000
837,081	2,400,000	0.10	97,500	142,500	240,000	2,017,500
837,081	3,000,000	0.10	97,500	202,500	300,000	2,497,500

【41】	【42】	【43】	【44】	【45】	【46】	【47】
【30】×不動産経営面積	【41】の金額に応じた税率	【41】の金額に応じた控除額	【41】×【42】-【43】	【41】×0.1	【41】-【44】-【45】	経営類型と面積に応じた兼業可能労働力
不動産所得	不動産所得に対する所得税率（便宜的に他の所得と分離課税計算）	不動産所得に対する所得税控除額	不動産所得に対する所得税	不動産所得に対する住民税	税引き後不動産所得	兼業可能労働力数
17,062,253	0.33	1,536,000	4,094,543	1,706,225	11,261,484	2.50
12,796,689	0.33	1,536,000	2,686,908	1,279,669	8,830,113	2.00
8,531,126	0.23	636,000	1,326,159	853,113	6,351,855	1.50
4,265,563	0.20	427,500	425,613	426,556	3,413,394	1.00
0	0.05	0	0	0	0	0.50
21,383,094	0.40	2,796,000	5,757,238	2,138,309	13,487,547	2.50
16,037,321	0.33	1,536,000	3,756,316	1,603,732	10,677,273	2.00
10,691,547	0.33	1,536,000	1,992,211	1,069,155	7,630,182	1.50
5,345,774	0.20	427,500	641,655	534,577	4,169,542	1.00
0	0.05	0	0	0	0	0.50

【48】	【49】	【50】	【51】	【52】	【53】	【54】
【40】+【46】	【16】×(自宅敷地面積-330)×0.8+【16】×330×0.8×0.2(330㎡分に小規模宅地の減額措置)	【16】×不動産経営面積×0.8×0.79	自宅建物坪数×坪単価×0.6×0.47	【3】×0.6×その時点の経年減点補正率×0.7×不動産経営面積	【3】×0.6×その時点の経年減点補正率×0.7×不動産経営面積	【16】×0.8×0.95×0.95×0.45×農地及び農園面積(市民農園が生産緑地でない場合は、その部分については【16】×0.8×0.95×0.45×農園面積)
所得税・住民税差引後総所得	自宅等敷地相続税評価額(公示地価の80%)	アパート用地相続税評価額(貸家建付地の評価額:自宅等敷地の0.79倍)	自宅建物評価額	第一次相続時点のアパート建物の評価額(借家権部分30%)	第二次相続時点のアパート建物の評価額(借家権部分30%、第一次相続で相続された部分も含む)	全農地の本来の相続税評価額(地価公示の80%、造成費5%、生産緑地評価95%、広大地補正45%)
11,771,484	151,321,600	649,696,000	5,640,000	100,616,727	70,682,182	83,499,300
9,850,113	151,321,600	487,272,000	5,640,000	75,462,545	53,011,636	166,998,600
7,881,855	151,321,600	324,848,000	5,640,000	50,308,364	35,341,091	250,497,900
5,430,894	151,321,600	162,424,000	5,640,000	25,154,182	17,670,545	333,997,200
2,497,500	151,321,600	0	5,640,000	0	0	417,496,500
13,997,547	185,664,698	797,147,345	5,640,000	125,770,909	88,352,727	102,449,831
11,697,273	185,664,698	597,860,509	5,640,000	94,328,182	66,264,545	204,899,662
9,160,182	185,664,698	398,573,673	5,640,000	62,885,455	44,176,364	307,349,493
6,187,042	185,664,698	199,286,836	5,640,000	31,442,727	22,088,182	409,799,324
2,497,500	185,664,698	0	5,640,000	0	0	512,249,155

【55】	【56】	【57】	【58】	【59】	【60】	【61】
納税猶予対象農地面積×【31】+生産緑地の市民農園面積×【16】×0.8×0.95×0.95×0.45+宅地化農地面積×【16】×0.8×0.95×0.45	(330×0.2+自宅敷地面積-330)÷2-330×0.2+330	(【17】+【3】×0.6×その時点の経年減点補正率)÷1000+公示地価×自宅敷地面積×0.7+【51】+(生産緑地面積×【31】+宅地化農地面積×【17】×0.95)÷1000	(【12】-(1+利子率÷100÷12)^(建築後年数×12)×(【12】-【3】×利子率÷100÷12))÷(利子率÷100÷12)×不動産経営面積	(【48】-年間消費額(400万円)×世主死亡までの年数	【49】+【50】+【51】+【52】+【54】-【58】+【59】-5千万円×1千万円×法定相続人数	【60】÷2
納税猶予対象農地を農業投資価格によって評価した場合の全農地の評価額	一次相続のみの場合(法定相続)					
	配偶者の自宅敷地相続面積	相続資産の固定資産評価額	借受残元金	貯蓄増加額	本来の課税遺産額	本来の配偶者取得金額
840,000	632	1,049,718,182	278,473,210	77,714,840	710,015,257	355,007,629
1,680,000	632	834,723,636	208,854,907	58,501,130	656,340,968	328,170,484
2,520,000	632	619,729,091	139,236,605	38,818,546	602,197,805	301,098,902
3,360,000	632	404,734,545	69,618,302	14,308,942	543,227,621	271,613,811
4,200,000	632	189,740,000	0	-15,025,000	479,433,100	239,716,550
840,000	632	1,289,798,182	348,091,512	99,975,472	888,556,744	444,278,372
1,680,000	632	1,024,990,909	261,068,634	76,972,729	824,297,146	412,148,573
2,520,000	632	760,183,636	174,045,756	51,601,819	757,669,381	378,834,691
3,360,000	632	495,376,364	87,022,878	21,870,415	686,681,123	343,340,561
4,200,000	632	230,569,091	0	-15,025,000	608,528,853	304,264,426

【62】	【63】	【64】	【65】	【66】	【67】	【68】
【61】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【61】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【61】×【62】-【63】(ただしマイナスの場合は0)	【60】÷2÷子供の数	【65】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【65】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【65】×【66】-【67】(ただし上記がマイナスの場合は0)
本来の配偶者税率	本来の配偶者控除額	本来の配偶者税額	本来の子1人当たり取得金額	本来の子1人当たり税率	本来の子1人当たり控除額	本来の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)
0.50	47,000,000	130,503,814	177,503,814	0.40	17,000,000	54,001,526
0.50	47,000,000	117,085,242	164,085,242	0.40	17,000,000	48,634,097
0.50	47,000,000	103,549,451	150,549,451	0.40	17,000,000	43,219,780
0.40	17,000,000	91,645,524	135,806,905	0.40	17,000,000	37,322,762
0.40	17,000,000	78,886,620	119,858,275	0.40	17,000,000	30,943,310
0.50	47,000,000	175,139,186	222,139,186	0.40	17,000,000	71,855,674
0.50	47,000,000	159,074,286	206,074,286	0.40	17,000,000	65,429,715
0.50	47,000,000	142,417,345	189,417,345	0.40	17,000,000	58,766,938
0.50	47,000,000	124,670,281	171,670,281	0.40	17,000,000	51,668,112
0.50	47,000,000	105,132,213	152,132,213	0.40	17,000,000	43,852,885

【69】	【70】	【71】	【72】	【73】	【74】	【75】
(【64】 + 【68】) × 子供の人数 ÷ 2	【49】 + 【50】 + 【51】 + 【52】 + 【55】 - 【58】 - 5 千万円・1千万円 × 法定相続人数	【70】 ÷ 2	【71】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【71】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【61】 × 【62】 - 【63】 (ただしマイナスの場合は0)	【70】 ÷ 2 ÷ 子供の数
第一次相続における配偶者控除後の総相続税	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の課税遺産総額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者取得金額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者税率	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者控除額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者税額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり取得金額
119,253,433	627,355,957	313,677,979	0.50	47,000,000	109,838,989	156,838,989
107,176,718	491,022,368	245,511,184	0.40	17,000,000	81,204,474	122,755,592
94,994,506	354,219,905	177,109,952	0.40	17,000,000	53,843,981	88,554,976
83,145,524	212,590,421	106,295,211	0.40	17,000,000	25,518,084	53,147,605
70,386,620	66,136,600	33,068,300	0.20	2,000,000	4,613,660	16,534,150
159,425,267	786,946,913	393,473,457	0.50	47,000,000	149,736,728	196,736,728
144,966,858	621,077,484	310,538,742	0.50	47,000,000	108,269,371	155,269,371
129,975,611	452,839,889	226,419,944	0.40	17,000,000	73,567,978	113,209,972
114,003,253	280,241,799	140,120,900	0.40	17,000,000	39,048,360	70,060,450
96,418,992	100,479,698	50,239,849	0.30	7,000,000	8,071,955	25,119,925

【76】	【77】	【78】	【79】	【80】	【81】	【82】
【75】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【75】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【75】 × 【76】 - 【77】 (ただしマイナスの場合は0)	(【74】 + 【78】) × 子供の数 ÷ 2	【69】 - 【79】	【57】 × 0.004	【48】 × 世帯主死亡までの年数 - 【79】 - 【81】
市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税率	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり控除額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の第一次相続における配偶者控除後の総相続税=猶予後の支払相続税	第一次相続における納税猶予額	第一次相続における登録免許税	第一次相続発生時点までの純収入
0.40	17,000,000	45,735,596	100,655,090	18,598,343	4,198,873	12,860,876
0.40	17,000,000	32,102,237	72,704,474	34,472,244	3,338,895	22,457,762
0.30	7,000,000	19,566,493	46,488,483	48,506,023	2,478,916	29,851,146
0.30	7,000,000	8,944,282	21,703,324	61,442,201	1,618,938	30,986,680
0.15	500,000	1,980,123	4,286,953	66,099,668	758,960	19,929,088
0.40	17,000,000	61,694,691	136,563,055	22,862,212	5,159,193	-1,746,776
0.40	17,000,000	45,107,748	99,242,434	45,724,424	4,099,964	13,630,331
0.40	17,000,000	28,283,989	65,067,978	64,907,633	3,040,735	23,493,107
0.30	7,000,000	14,018,135	33,542,315	80,460,938	1,981,505	26,346,595
0.15	500,000	3,267,989	7,303,966	89,115,026	922,276	16,748,758

【83】	【84】	【85】	【86】	【87】	【88】	【89】
【82】÷世帯主死亡までの年数	$((【17】 + 【3】) \times 0.6 \times \text{その時点の経年減点補正率}) \div 1000 + 【51】 + (\text{生産緑地面積} \times 【31】 + \text{宅地化農地面積} \times 【17】 \times 0.95) \div 1000) \div 2 + \text{公示地価} \times \text{自宅敷地面積} \times 0.7$	$((【12】 - (1 + \text{利率} \div 100 \div 12) ^ {(\text{建築後年数} \times 12)} \times (【12】 - 【3】) \times \text{利率} \div 100 \div 12)) \div (\text{利率} \div 100 \div 12) \times \text{不動産経営面積} \div 2$	$(【82】 - 400 \text{万} \times \text{世帯主死亡までの年数}) \div 2$	$(【48】 \div 2 - 200 \text{万}) \times \text{第一次相続から第二次相続までの年数}$	$【16】 \times (【56】 - 330) \times 0.8 + 【16】 \times 330 \times 0.8 \times 0.2 + (【50】 + 【51】 + 【53】 + 【54】) \div 2 - 【85】 - 5 \text{千万} - 1 \text{千万} \times \text{子供の数}$	【88】÷子供の数
二次相続の場合（法定相続）						
第一次相続発生時点までの年平均純収入	相続資産の固定資産税評価額	借受残元金の半額（配偶者引き継ぎ分）	第一次相続時点の貯蓄増加引き継ぎ分（配偶者分）	貯蓄増加分（配偶者分）	本来の課税遺産額	本来の子1人当たり取得金額
1,286,088	527,224,073	74,823,428	-13,569,562	19,428,710	341,455,261	170,727,631
2,245,776	425,072,255	56,117,571	-8,771,119	14,625,282	311,858,511	155,929,255
2,985,115	322,920,436	37,411,714	-5,074,427	9,704,637	281,042,791	140,521,396
3,098,668	220,768,618	18,705,857	-4,506,660	3,577,235	245,891,391	122,945,696
1,992,909	118,616,800	0	-10,035,456	-3,756,250	203,437,344	101,718,672
-174,678	647,308,058	93,529,285	-20,873,388	24,993,868	430,218,497	215,109,248
1,363,033	521,586,240	70,146,963	-13,184,834	19,243,182	396,076,092	198,038,046
2,349,311	395,864,422	46,764,642	-8,253,447	12,900,455	358,584,480	179,292,240
2,634,660	270,142,604	23,382,321	-6,826,702	5,467,604	316,498,100	158,249,050
1,674,876	144,420,785	0	-11,625,621	-3,756,250	266,395,055	133,197,528

【90】	【91】	【92】	【93】	【94】	【95】	【96】
【89】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【89】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【89】×【90】-【91】 ただし上記がマイナスの場合は0	【92】×子供の数	【16】×(【56】-330)×0.8+【16】×330×0.8×0.2+(【50】+【51】+【53】+【55】)÷2-【85】-5千万×子供の数×1千万	【94】÷子供の数	【95】の額に応じた税率速算表に基づく税率
本来の子1人当たり税率	本来の子1人当たり控除額	本来の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)	第二次相続における本来の総相続税	生産緑地を農地評価した場合の課税遺産総額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり取得金額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税率
0.40	17,000,000	51,291,052	102,582,105	300,125,611	150,062,806	0.40
0.40	17,000,000	45,371,702	90,743,404	229,199,211	114,599,605	0.40
0.40	17,000,000	39,208,558	78,417,117	157,053,841	78,526,921	0.30
0.40	17,000,000	32,178,278	64,356,557	80,572,791	40,286,396	0.20
0.40	17,000,000	23,687,469	47,374,938	-3,210,906	-1,605,453	0.10
0.40	17,000,000	69,043,699	138,087,399	379,413,581	189,706,791	0.40
0.40	17,000,000	62,215,218	124,430,437	294,466,261	147,233,130	0.40
0.40	17,000,000	54,716,896	109,433,792	206,169,733	103,084,867	0.40
0.40	17,000,000	46,299,620	92,599,240	113,278,438	56,639,219	0.30
0.40	17,000,000	36,279,011	72,558,022	12,370,478	6,185,239	0.10

【97】	【98】	【99】	【100】	【101】	【102】	【103】
【95】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【95】×【96】-【97】 ただし上記がマイナスの場合は0	【98】×子供の数	【93】-【99】	【84】×0.004	【79】+【81】+【99】+【101】	【48】×配偶者死亡までの年数
					2回の相続計	
生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり控除額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)	農地評価した場合の第二次相続における総相続税=猶予後の支払相続税	第二次相続における納税猶予額	第二次相続における登録免許税	猶予後の相続税・登録免許税支払総額	第二次相続終了時点までの相続税等差引前収入
17,000,000	43,025,122	86,050,245	16,531,860	2,108,896	193,013,104	176,572,259
17,000,000	28,839,842	57,679,684	33,063,720	1,700,289	135,423,341	147,751,695
7,000,000	16,558,076	33,116,152	45,300,964	1,291,682	83,375,234	118,227,819
2,000,000	6,057,279	12,114,558	52,241,998	883,074	36,319,895	81,463,413
0	0	0	47,374,938	474,467	5,520,380	37,462,500
17,000,000	58,882,716	117,765,432	20,321,966	2,589,232	262,076,913	209,963,209
17,000,000	41,893,252	83,786,504	40,643,932	2,086,345	189,215,247	175,459,093
17,000,000	24,233,947	48,467,893	60,965,899	1,583,458	118,160,063	137,402,729
7,000,000	9,991,766	19,983,532	72,615,709	1,080,570	56,587,922	92,805,623
0	618,524	1,237,048	71,320,974	577,683	10,040,973	37,462,500

【104】	【105】
【48】×配偶者死亡までの年数・【102】	【104】÷配偶者死亡年
第二次相続終了時点までの純収入	第二次相続終了時点までの年平均純収入
-16,440,845	-1,096,056
12,328,353	821,890
34,852,585	2,323,506
45,143,518	3,009,568
31,942,120	2,129,475
-52,113,704	-3,474,247
-13,756,153	-917,077
19,242,666	1,282,844
36,217,701	2,414,513
27,421,527	1,828,102

③ 露地野菜経営とアパート経営との組み合わせ

			【1】	【2】	【3】	【4】	【5】
			専有面積 10a 当たり年間家賃×容積率	1000×容積率	【2】×坪単価÷3.3	【2】÷1戸当たり専有面積	1戸当たり専有面積×坪単価÷3.3
容積率	農業面積 (㎡)	アパート面積 (㎡)	敷地 10a 当たり家賃収入	敷地 10a 当たり専有面積	敷地 10a 当たり建築費＝投資額	敷地 10a 当たり建築戸数	1戸当たり建築費
80	2,000	8,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	4,000	6,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	6,000	4,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	8,000	2,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	10,000	0	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
100	2,000	8,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	4,000	6,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	6,000	4,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	8,000	2,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	10,000	0	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134

【6】	【7】	【8】	【9】	【10】	【11】	【12】
不動産取得税＝ 【18】×0.03（た だし1室40～240 ㎡の場合1室 1,200万円控除） 登録免許税＝ 【18】×0.004	【3】÷耐用 年数	【6】÷耐用年数	【1】×0.05	【1】×0.15	【1】-【7】-【8】 -【9】-【10】	【3】×利率 ÷12×（1+利率 ÷12） [^] （借入金 償還月数）÷（（1+ 利率÷12） [^] （借入金償還月 数）-1）
敷地10a 当たり不 動産取得税+登録 免許税	敷地10a 当たり年 間減価償 却費	敷地10a 当たり減 価償却計算上の耐 用年数期間におけ る年平均支払不動 産取得税+登録免許 税	敷地10a 当 たり年間 修繕費（賃 料の5%）	敷地10a 当たり年 間管理委 託料（賃料 の15%）	敷地10a 当たり 償却費・不動産 取得税・登録免 許税・修繕費・ 管理費差引後年 間利益	敷地10a 当たり 毎月返済額
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299

【13】	【14】	【15】	【16】	【17】	【18】	【19】
【12】×借入 金償還月数- 【3】	【13】÷耐用年数	【11】-【14】		【16】 ×1,000×0.7	【3】 ×0.6×0.47	【4】×200（ただ し上限1000）
敷地10a 当 たり支払金 利総額	敷地10a 当たり減 価償却計算上の耐 用年数期間におけ る平均年間支払金 利	敷地10a 当たり償 却費・不動産取得 税・登録免許税・ 修繕費・管理費・ 金利支払い後利益	㎡当 たり公 示地 価	推定固定資産 税評価額（公 示地価の 70%、10a あ たり）	敷地10a 当 たりアパ ート建 物固定資 産評価額	敷地10a 当 たり小 規模住 宅用地 200㎡以 下の部 分の面 積（固 定資産 税評価 額）
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000

【20】	【21】	【22】	【23】	【24】	【25】	【26】
1000- 【19】 - 【21】	1戸当たり専有面積×【4】×10>1000の場合は0 そうでない場合は1000-1戸当たり専有面積×【4】×10	【4】×200(ただし上限1000)	1000- 【22】	(【19】×(1/6)+【20】×(1/3)+【21】)÷1000×【17】×0.014	【18】×0.014	(【22】×(1/3)+【23】×(2/3))÷1000×【17】×0.003
敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡を超える部分の面積(固定資産税評価用)	10aに建てられた床面積の10倍を超える部分の面積(固定資産税評価用)	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡以下の部分の面積(都市計画税評価用)	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡を超える部分の面積(都市計画税評価用)	敷地10a当たり年間固定資産税(土地部分)	敷地10a当たり年間固定資産税(建物部分)	敷地10a当たり年間都市計画税(土地部分)
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729

【27】	【28】	【29】	【30】	【31】	【32】	【33】
【18】×0.003	【24】+【25】	【26】+【27】	【15】-【24】-【25】-【26】-【27】	東京または大阪の水田または畑の農業投資価格	農業経営類型ごとの農業所得	東京または大阪の水田または畑の農業投資価格
敷地10a当たり年間都市計画税(建物部分)	敷地10a当たり年間固定資産税(土地建物計)	敷地10a当たり年間都市計画税(土地建物計)	敷地10a当たり償却費・不動産取得税・登録免許税・修繕費・管理費・金利・固定資産税・都市計画税差引後所得	10a当たり農業投資価格(H24)	農業所得(生産緑地10aあたり)	10a当たり農業投資価格(H24)
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000

【34】	【35】	【36】	【37】	【38】	【39】	【40】
市民農園・体験農園、生産緑地かどうかによる所得	【32】×農業面積+【34】×農園面積	【35】の金額に応じた税率	【35】の金額に応じた控除額	【35】×【36】-【37】	【35】×0.1	【35】-【38】-【39】
農園所得(10aあたり)	農業所得(市民農園・体験農園含む)	農業所得に対する所得税率(便宜的に他の所得と分離課税計算)	農業所得に対する所得税控除額	農業所得に対する所得税	農業所得に対する住民税	税引き後農業所得
837,081	894,770	0.05	0	44,739	89,477	760,555
837,081	1,789,540	0.05	0	89,477	178,954	1,521,109
837,081	2,684,310	0.10	97,500	170,931	268,431	2,244,948
837,081	3,579,080	0.20	427,500	288,316	357,908	2,932,856
837,081	4,473,850	0.20	427,500	467,270	447,385	3,559,195
837,081	894,770	0.05	0	44,739	89,477	760,555
837,081	1,789,540	0.05	0	89,477	178,954	1,521,109
837,081	2,684,310	0.10	97,500	170,931	268,431	2,244,948
837,081	3,579,080	0.20	427,500	288,316	357,908	2,932,856
837,081	4,473,850	0.20	427,500	467,270	447,385	3,559,195

【41】	【42】	【43】	【44】	【45】	【46】	【47】
【30】×不動産経営面積	【41】の金額に応じた税率	【41】の金額に応じた控除額	【41】×【42】-【43】	【41】×0.1	【41】-【44】-【45】	経営類型と面積に応じた兼業可能労働力
不動産所得	不動産所得に対する所得税率(便宜的に他の所得と分離課税計算)	不動産所得に対する所得税控除額	不動産所得に対する所得税	不動産所得に対する住民税	税引き後不動産所得	兼業可能労働力数
34,124,505	0.40	2,796,000	10,853,802	3,412,451	19,858,253	2.6
25,593,379	0.40	2,796,000	7,441,352	2,559,338	15,592,689	2.2
17,062,253	0.33	1,536,000	4,094,543	1,706,225	11,261,484	1.8
8,531,126	0.23	636,000	1,326,159	853,113	6,351,855	1.4
0	0.05	0	0	0	0	1.0
42,766,189	0.40	2,796,000	14,310,476	4,276,619	24,179,094	2.6
32,074,642	0.40	2,796,000	10,033,857	3,207,464	18,833,321	2.2
21,383,094	0.40	2,796,000	5,757,238	2,138,309	13,487,547	1.8
10,691,547	0.33	1,536,000	1,992,211	1,069,155	7,630,182	1.4
0	0.05	0	0	0	0	1.0

【48】	【49】	【50】	【51】	【52】	【53】	【54】
【40】+【46】	【16】×(自宅敷地面積-330)×0.8+【16】×330×0.8×0.2(330㎡分に小規模宅地の減額措置)	【16】×不動産経営面積×0.8×0.79	自宅建物坪数×坪単価×0.6×0.47	【3】×0.6×その時点の経年減点補正率×0.7×不動産経営面積	【3】×0.6×その時点の経年減点補正率×0.7×不動産経営面積	【16】×0.8×0.95×0.95×0.45×農地及び農園面積(市民農園が生産緑地でない場合は、その部分については【16】×0.8×0.95×0.45×農園面積)
所得税・住民税差引後総所得	自宅等敷地相続税評価額(公示地価の80%)	アパート用地相続税評価額(貸家建付地の評価額:自宅等敷地の0.79倍)	自宅建物評価額	第一次相続時点のアパート建物の評価額(借家権部分30%)	第二次相続時点のアパート建物の評価額(借家権部分30%、第一次相続で相続された部分も含む)	全農地の本来の相続税評価額(地価公示の80%、造成費5%、生産緑地評価95%、広大地補正45%)
20,618,807	151,321,600	1,299,392,000	5,640,000	201,233,455	141,364,364	166,998,600
17,113,798	151,321,600	974,544,000	5,640,000	150,925,091	106,023,273	333,997,200
13,506,432	151,321,600	649,696,000	5,640,000	100,616,727	70,682,182	500,995,800
9,284,711	151,321,600	324,848,000	5,640,000	50,308,364	35,341,091	667,994,400
3,559,195	151,321,600	0	5,640,000	0	0	834,993,000
24,939,649	185,664,698	1,594,294,691	5,640,000	251,541,818	176,705,455	204,899,662
20,354,430	185,664,698	1,195,721,018	5,640,000	188,656,364	132,529,091	409,799,324
15,732,495	185,664,698	797,147,345	5,640,000	125,770,909	88,352,727	614,698,985
10,563,038	185,664,698	398,573,673	5,640,000	62,885,455	44,176,364	819,598,647
3,559,195	185,664,698	0	5,640,000	0	0	1,024,498,309

【55】	【56】	【57】	【58】	【59】	【60】	【61】
納税猶予対象農地面積×【31】+生産緑地の市民農園面積×【16】×0.8×0.95×0.95×0.45+宅地化農地面積×【16】×0.8×0.95×0.45	(330×0.2+自宅敷地面積-330)÷2-330×0.2+330	(【17】+【3】×0.6×その時点の経年減点補正率)÷1000+公示地価×自宅敷地面積×0.7+【51】+(生産緑地面積×【31】+宅地化農地面積×【17】×0.95)÷1000	(【12】-(1+利率率)÷100÷12) [^] (建築後年数×12)×(【12】-【3】×利率率)÷100÷12)÷(利率率)÷100÷12)×不動産経営面積	(【48】-年間消費額(400万円)×世主死亡までの年数	【49】+【50】+【51】+【52】+【54】-【58】+【59】-5千万円-1千万円×法定相続人数	【60】÷2
納税猶予対象農地を農業投資価格によって評価した場合の全農地の評価額	一次相続のみの場合(法定相続)					
	配偶者の自宅敷地相続面積	相続資産の固定資産評価額	借受残元金	貯蓄増加額	本来の課税遺産額	本来の配偶者取得金額
1,680,000	632	1,913,896,364	556,946,419	166,188,071	1,353,827,306	676,913,653
3,360,000	632	1,483,907,273	417,709,814	131,137,984	1,249,856,061	624,928,030
5,040,000	632	1,053,918,182	278,473,210	95,064,320	1,144,861,237	572,430,619
6,720,000	632	623,929,091	139,236,605	52,847,106	1,033,722,865	516,861,432
8,400,000	632	193,940,000	0	-4,408,050	907,546,550	453,773,275
1,680,000	632	2,353,227,273	696,183,024	209,396,490	1,675,254,335	837,627,167
3,360,000	632	1,823,612,727	522,137,268	163,544,299	1,546,888,434	773,444,217
5,040,000	632	1,293,998,182	348,091,512	117,324,952	1,418,155,379	709,077,689
6,720,000	632	764,383,636	174,045,756	65,630,379	1,283,947,096	641,973,548
8,400,000	632	234,769,091	0	-4,408,050	1,131,394,957	565,697,479

【62】	【63】	【64】	【65】	【66】	【67】	【68】
【61】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【61】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【61】×【62】-【63】(ただしマイナスの場合は0)	【60】÷2÷子供の数	【65】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【65】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【65】×【66】-【67】(ただし上記がマイナスの場合は0)
本来の配偶者税率	本来の配偶者控除額	本来の配偶者税額	本来の子1人当たり取得金額	本来の子1人当たり税率	本来の子1人当たり控除額	本来の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)
0.50	47,000,000	291,456,826	338,456,826	0.50	47,000,000	122,228,413
0.50	47,000,000	265,464,015	312,464,015	0.50	47,000,000	109,232,008
0.50	47,000,000	239,215,309	286,215,309	0.40	17,000,000	97,486,124
0.50	47,000,000	211,430,716	258,430,716	0.40	17,000,000	86,372,286
0.50	47,000,000	179,886,638	226,886,638	0.40	17,000,000	73,754,655
0.50	47,000,000	371,813,584	418,813,584	0.50	47,000,000	162,406,792
0.50	47,000,000	339,722,109	386,722,109	0.50	47,000,000	146,361,054
0.50	47,000,000	307,538,845	354,538,845	0.50	47,000,000	130,269,422
0.50	47,000,000	273,986,774	320,986,774	0.50	47,000,000	113,493,387
0.50	47,000,000	235,848,739	282,848,739	0.40	17,000,000	96,139,496

【69】	【70】	【71】	【72】	【73】	【74】	【75】
$(【64】 + 【68】) \times \text{子供の人数} \div 2$	$【49】 + 【50】 + 【51】 + 【52】 + 【55】 - 【58】 \div 5$ 千万円-1千万円 \times 法定相続人数	$【70】 \div 2$	$【71】$ の額に 応じた税率速 算表に基づく 税率	$【71】$ の額に 応じた税率速 算表に基づく 控除額	$【61】 \times 【62】 - 【63】$ (ただしマイ ナスの場合は 0)	$【70】 \div 2 \div \text{子供の数}$
第一次相続における配偶者控除後の総相続税	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の課税遺産総額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者取得金額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者税率	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者控除額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者税額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり取得金額
267,956,826	1,188,508,706	594,254,353	0.50	47,000,000	250,127,176	297,127,176
241,964,015	919,218,861	459,609,430	0.50	47,000,000	182,804,715	229,804,715
217,093,778	648,905,437	324,452,719	0.50	47,000,000	115,226,359	162,226,359
192,087,645	372,448,465	186,224,232	0.40	17,000,000	57,489,693	93,112,116
163,697,974	80,953,550	40,476,775	0.20	2,000,000	6,095,355	20,238,388
348,313,584	1,472,034,673	736,017,336	0.50	47,000,000	321,008,668	368,008,668
316,222,109	1,140,449,111	570,224,555	0.50	47,000,000	238,112,278	285,112,278
284,038,845	808,496,393	404,248,197	0.50	47,000,000	155,124,098	202,124,098
250,486,774	471,068,449	235,534,224	0.40	17,000,000	77,213,690	117,767,112
214,063,865	115,296,648	57,648,324	0.30	7,000,000	10,294,497	28,824,162

【76】	【77】	【78】	【79】	【80】	【81】	【82】
$【75】$ の額に 応じた税率速 算表に基づく 税率	$【75】$ の額に 応じた税率速 算表に基づく 控除額	$【75】 \times 【76】 - 【77】$ (ただしマイ ナスの場合は 0)	$(【74】 + 【78】) \times \text{子供の数} \div 2$	$【69】 - 【79】$	$【57】 \times 0.004$	$【48】 \times \text{世帯主死亡までの年数} - 【79】 - 【81】$
市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税率	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり控除額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の第一次相続における配偶者控除後の総相続税=猶予後の支払相続税	第一次相続における納税猶予額	第一次相続における登録免許税	第一次相続発生時点までの純収入
0.40	17,000,000	101,850,871	226,914,459	41,042,368	7,655,585	-28,381,974
0.40	17,000,000	74,921,886	166,324,244	75,639,772	5,935,629	-1,121,889
0.40	17,000,000	47,890,544	105,503,723	111,590,055	4,215,673	25,344,923
0.30	7,000,000	20,933,635	49,678,481	142,409,163	2,495,716	40,672,908
0.15	500,000	2,535,758	5,583,436	158,114,538	775,760	29,232,754
0.50	47,000,000	137,004,334	297,508,668	50,804,915	9,412,909	-57,525,088
0.40	17,000,000	97,044,911	216,101,050	100,121,059	7,294,451	-19,851,202
0.40	17,000,000	63,849,639	141,411,688	142,627,156	5,175,993	10,737,271
0.40	17,000,000	30,106,845	68,713,690	181,773,084	3,057,535	33,859,155
0.15	500,000	3,823,624	8,970,873	205,092,992	939,076	25,682,001

【83】	【84】	【85】	【86】	【87】	【88】	【89】
【82】÷世帯主死亡までの年数	$((【17】+【3】) \times 0.6 \times \text{その時点の経年減点補正率}) \div 1000 + 【51】 + (\text{生産緑地面積} \times 【31】 + \text{宅地化農地面積} \times 【17】 \times 0.95) \div 1000) \div 2 + \text{公示地価} \times \text{自宅敷地面積} \times 0.7$	$((【12】 - (1 + \text{利率}) \div 100 \div 12) \wedge (\text{建築後年数} \times 12) \times (【12】 - 【3】) \times \text{利率} \div 100 \div 12) \div (\text{利率} \div 100 \div 12) \times \text{不動産経営面積} \div 2$	$(【82】 - 400 \text{万} \times \text{世帯主死亡までの年数}) \div 2$	$(【48】 \div 2 - 200 \text{万}) \times \text{第一次相続から第二次相続までの年数}$	$【16】 \times (【56】 - 330) \times 0.8 + 【16】 \times 330 \times 0.8 \times 0.2 + (【50】 + 【51】 + 【53】 + 【54】) \div 2 - 【85】 - 5 \text{千万} - 1 \text{千万} \times \text{子供の数}$	【88】÷子供の数
二次相続の場合（法定相続）						
第一次相続発生時点までの年平均純収入	相続資産の固定資産税評価額	借受残元金の半額（配偶者引き継ぎ分）	第一次相続時点の貯蓄増加引き継ぎ分（配偶者分）	貯蓄増加分（配偶者分）	本来の課税遺産額	本来の子1人当たり取得金額
-2,838,197	937,931,345	149,646,855	-34,190,987	41,547,018	670,067,457	335,033,729
-112,189	733,627,709	112,235,141	-20,560,944	32,784,496	615,751,447	307,875,723
2,534,492	529,324,073	74,823,428	-7,327,538	23,766,080	560,782,905	280,391,452
4,067,291	325,020,436	37,411,714	336,454	13,211,777	498,709,062	249,354,531
2,923,275	120,716,800	0	-5,383,623	-1,102,013	419,491,665	209,745,832
-5,752,509	1,152,295,331	187,058,569	-48,762,544	52,349,122	830,130,262	415,065,131
-1,985,120	900,851,695	140,293,927	-29,925,601	40,886,075	765,343,612	382,671,806
1,073,727	649,408,058	93,529,285	-14,631,364	29,331,238	696,922,467	348,461,234
3,385,915	397,964,422	46,764,642	-3,070,423	16,407,595	623,399,221	311,699,610
2,568,200	146,520,785	0	-7,159,000	-1,102,013	529,640,491	264,820,246

【90】	【91】	【92】	【93】	【94】	【95】	【96】
【89】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【89】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【89】×【90】-【91】 ただし上記がマイナスの場合は0	【92】×子供の数	【16】×(【56】-330)×0.8+【16】×330×0.8×0.2+(【50】+【51】+【53】+【55】)÷2-【85】-5千円×子供の数×1千万	【94】÷子供の数	【95】の額に応じた税率速算表に基づく税率
本来の子1人当たり税率	本来の子1人当たり控除額	本来の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)	第二次相続における本来の総相続税	生産緑地を農地評価した場合の課税遺産総額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり取得金額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税率
0.50	47,000,000	120,516,864	241,033,729	587,408,157	293,704,079	0.40
0.50	47,000,000	106,937,862	213,875,723	450,432,847	225,216,423	0.40
0.40	17,000,000	95,156,581	190,313,162	312,805,005	156,402,502	0.40
0.40	17,000,000	82,741,812	165,483,625	168,071,862	84,035,931	0.30
0.40	17,000,000	66,898,333	133,796,666	6,195,165	3,097,582	0.10
0.50	47,000,000	160,532,566	321,065,131	728,520,432	364,260,216	0.50
0.50	47,000,000	144,335,903	288,671,806	562,123,950	281,061,975	0.40
0.50	47,000,000	127,230,617	254,461,234	392,092,975	196,046,487	0.40
0.50	47,000,000	108,849,805	217,699,610	216,959,897	108,479,949	0.40
0.40	17,000,000	88,928,098	177,856,197	21,591,337	10,795,668	0.15

【97】	【98】	【99】	【100】	【101】	【102】	【103】
【95】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【95】×【96】-【97】 ただし上記がマイナスの場合は0	【98】×子供の数	【93】-【99】	【84】×0.004	【79】+【81】+【99】+【101】	【48】×配偶者死亡までの年数
					2回の相続計	
生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり控除額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)	農地評価した場合の第二次相続における総相続税=猶予後の支払相続税	第二次相続における納税猶予額	第二次相続における登録免許税	猶予後の相続税・登録免許税支払総額	第二次相続終了時点までの相続税等差引前収入
17,000,000	100,481,631	200,963,263	40,070,466	3,751,725	439,285,033	309,282,106
17,000,000	73,086,569	146,173,139	67,702,585	2,934,511	321,367,522	256,706,976
17,000,000	45,561,001	91,122,002	99,191,160	2,117,296	202,958,694	202,596,479
7,000,000	18,210,779	36,421,559	129,062,066	1,300,082	89,895,838	139,270,659
0	309,758	619,516	133,177,149	482,867	7,461,579	53,387,925
47,000,000	135,130,108	270,260,216	50,804,915	4,609,181	581,790,974	374,094,735
17,000,000	95,424,790	190,849,580	97,822,226	3,603,407	417,848,488	305,316,448
17,000,000	61,418,595	122,837,190	131,624,044	2,597,632	272,022,503	235,987,429
17,000,000	26,391,979	52,783,959	164,915,652	1,591,858	126,147,041	158,445,569
500,000	1,119,350	2,238,701	175,617,496	586,083	12,734,733	53,387,925

【104】	【105】
【48】×配偶者死亡までの年数・【102】	【104】÷配偶者死亡年
第二次相続終了時点までの純収入	第二次相続終了時点までの年平均純収入
-130,002,927	-8,666,862
-64,660,546	-4,310,703
-362,215	-24,148
49,374,821	3,291,655
45,926,346	3,061,756
-207,696,240	-13,846,416
-112,532,040	-7,502,136
-36,035,075	-2,402,338
32,298,528	2,153,235
40,653,192	2,710,213

④ 練馬型体験農園経営とアパート経営との組み合わせ

			【1】 専有面積 10a 当たり 年間家賃×容積率	【2】 1000×容積率	【3】 【2】×坪単価 ÷3.3	【4】 【2】÷1戸当たり 専有面積	【5】 1戸当たり専有面積×坪単価÷3.3
容積率	農業面積 (㎡)	アパート面積 (㎡)	敷地 10a 当たり家賃収入	敷地 10a 当たり専有面積	敷地 10a 当たり建築費＝投資額	敷地 10a 当たり建築戸数	1戸当たり建築費
80	1,000	4,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	2,000	3,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	3,000	2,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	4,000	1,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	5,000	0	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
100	1,000	4,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	2,000	3,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	3,000	2,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	4,000	1,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	5,000	0	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134

【6】	【7】	【8】	【9】	【10】	【11】	【12】
不動産取得税＝ 【18】×0.03（ただし1室40～240㎡の場合1室1,200万円控除） 登録免許税＝ 【18】×0.004	【3】÷耐用年数	【6】÷耐用年数	【1】×0.05	【1】×0.15	【1】－【7】－【8】 －【9】－【10】	【3】×利率÷12× （1+利率÷12） ¹² （借入金償還月数）÷（（1+利率÷12） ¹² （借入金償還月数）－1）
敷地10a当たり不動産取得税+登録免許税	敷地10a当たり年間減価償却費	敷地10a当たり減価償却計算上の耐用年数期間における年平均支払不動産取得税+登録免許税	敷地10a当たり年間修繕費（賃料の5%）	敷地10a当たり年間管理委託料（賃料の15%）	敷地10a当たり償却費・不動産取得税・登録免許税・修繕費・管理費差引後年間利益	敷地10a当たり毎月返済額
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299

【13】	【14】	【15】	【16】	【17】	【18】	【19】
【12】×借入金償還月数- 【3】	【13】÷耐用年数	【11】－【14】		【16】 ×1,000×0.7	【3】 ×0.6×0.47	【4】×200（ただし上限1000）
敷地10a当たり支払金利総額	敷地10a当たり減価償却計算上の耐用年数期間における平均年間支払金利	敷地10a当たり償却費・不動産取得税・登録免許税・修繕費・管理費・金利支払い後利益	㎡当たり公示地価	推定固定資産税評価額（公示地価の70%、10aあたり）	敷地10a当たりアパート建物固定資産評価額	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡以下の部分の面積（固定資産税評価用）
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000

【20】	【21】	【22】	【23】	【24】	【25】	【26】
1000-【19】-【21】	1戸当たり専有面積×【4】×10>1000の場合は0 そうでない場合は1000-1戸当たり専有面積×【4】×10	【4】×200（ただし上限1000）	1000-【22】	(【19】×(1/6)+【20】×(1/3)+【21])÷1000×【17】×0.014	【18】×0.014	(【22】×(1/3)+【23】×(2/3))÷1000×【17】×0.003
敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡を超える部分の面積（固定資産税評価用）	10aに建てられた床面積の10倍を超える部分の面積（固定資産税評価用）	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡以下の部分の面積（都市計画税評価用）	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡を超える部分の面積（都市計画税評価用）	敷地10a当たり年間固定資産税（土地部分）	敷地10a当たり年間固定資産税（建物部分）	敷地10a当たり年間都市計画税（土地部分）
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729

【27】	【28】	【29】	【30】	【31】	【32】	【33】
【18】×0.003	【24】+【25】	【26】+【27】	【15】-【24】-【25】-【26】-【27】	東京または大阪の水田または畑の農業投資価格	農業経営類型ごとの農業所得	東京または大阪の水田または畑の農業投資価格
敷地10a当たり年間都市計画税（建物部分）	敷地10a当たり年間固定資産税（土地建物計）	敷地10a当たり年間都市計画税（土地建物計）	敷地10a当たり償却費・不動産取得税・登録免許税・修繕費・管理費・金利・固定資産税・都市計画税差引後所得	10a当たり農業投資価格（H24）	農業所得（生産緑地10aあたり）	10a当たり農業投資価格（H24）
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000

【34】	【35】	【36】	【37】	【38】	【39】	【40】
市民農園・体験農園、生産緑地かどうかによる所得	【32】×農業面積+【34】×農園面積	【35】の金額に応じた税率	【35】の金額に応じた控除額	【35】×【36】-【37】	【35】×0.1	【35】-【38】-【39】
農園所得(10aあたり)	農業所得(市民農園・体験農園含む)	農業所得に対する所得税率(便宜的に他の所得と分離課税計算)	農業所得に対する所得税控除額	農業所得に対する所得税	農業所得に対する住民税	税引き後農業所得
837,081	837,081	0.05	0	41,854	83,708	711,519
837,081	1,674,162	0.05	0	83,708	167,416	1,423,038
837,081	2,511,243	0.10	97,500	153,624	251,124	2,106,494
837,081	3,348,324	0.20	427,500	242,165	334,832	2,771,327
837,081	4,185,405	0.20	427,500	409,581	418,541	3,357,284
837,081	837,081	0.05	0	41,854	83,708	711,519
837,081	1,674,162	0.05	0	83,708	167,416	1,423,038
837,081	2,511,243	0.10	97,500	153,624	251,124	2,106,494
837,081	3,348,324	0.20	427,500	242,165	334,832	2,771,327
837,081	4,185,405	0.20	427,500	409,581	418,541	3,357,284

【41】	【42】	【43】	【44】	【45】	【46】	【47】
【30】×不動産経営面積	【41】の金額に応じた税率	【41】の金額に応じた控除額	【41】×【42】-【43】	【41】×0.1	【41】-【44】-【45】	経営類型と面積に応じた兼業可能労働力
不動産所得	不動産所得に対する所得税率(便宜的に他の所得と分離課税計算)	不動産所得に対する所得税控除額	不動産所得に対する所得税	不動産所得に対する住民税	税引き後不動産所得	兼業可能労働力数
17,062,253	0.33	1,536,000	4,094,543	1,706,225	11,261,484	2.5
12,796,689	0.33	1,536,000	2,686,908	1,279,669	8,830,113	2.0
8,531,126	0.23	636,000	1,326,159	853,113	6,351,855	1.5
4,265,563	0.20	427,500	425,613	426,556	3,413,394	1.0
0	0.05	0	0	0	0	0.5
21,383,094	0.40	2,796,000	5,757,238	2,138,309	13,487,547	2.5
16,037,321	0.33	1,536,000	3,756,316	1,603,732	10,677,273	2.0
10,691,547	0.33	1,536,000	1,992,211	1,069,155	7,630,182	1.5
5,345,774	0.20	427,500	641,655	534,577	4,169,542	1.0
0	0.05	0	0	0	0	0.5

【48】	【49】	【50】	【51】	【52】	【53】	【54】
【40】 + 【46】	【16】×(自宅敷地面積-330)×0.8+ 【16】×330×0.8×0.2 (330㎡分に小規模宅地の減額措置)	【16】×不動産経営面積×0.8×0.79	自宅建物坪数×坪単価×0.6×0.47	【3】×0.6×その時点の経年減点補正率×0.7×不動産経営面積	【3】×0.6×その時点の経年減点補正率×0.7×不動産経営面積	【16】×0.8×0.95×0.95×0.45×農地及び農園面積 (市民農園が生産緑地でない場合は、その部分については【16】×0.8×0.95×0.45×農園面積)
所得税・住民税差引後総所得	自宅等敷地相続税評価額 (公示地価の80%)	アパート用地相続税評価額(貸家建付地の評価額:自宅等敷地の0.79倍)	自宅建物評価額	第一次相続時点のアパート建物の評価額(借家権部分30%)	第二次相続時点のアパート建物の評価額(借家権部分30%、第一次相続で相続された部分も含む)	全農地の本来の相続税評価額(地価公示の80%、造成費5%、生産緑地評価95%、広大地補正45%)
11,973,003	151,321,600	649,696,000	5,640,000	100,616,727	70,682,182	83,499,300
10,253,151	151,321,600	487,272,000	5,640,000	75,462,545	53,011,636	166,998,600
8,458,349	151,321,600	324,848,000	5,640,000	50,308,364	35,341,091	250,497,900
6,184,721	151,321,600	162,424,000	5,640,000	25,154,182	17,670,545	333,997,200
3,357,284	151,321,600	0	5,640,000	0	0	417,496,500
14,199,066	185,664,698	797,147,345	5,640,000	125,770,909	88,352,727	102,449,831
12,100,311	185,664,698	597,860,509	5,640,000	94,328,182	66,264,545	204,899,662
9,736,676	185,664,698	398,573,673	5,640,000	62,885,455	44,176,364	307,349,493
6,940,868	185,664,698	199,286,836	5,640,000	31,442,727	22,088,182	409,799,324
3,357,284	185,664,698	0	5,640,000	0	0	512,249,155

【55】	【56】	【57】	【58】	【59】	【60】	【61】
納税猶予対象農地面積×【31】+生産緑地の市民農園面積×【16】×0.8×0.95×0.95×0.45+宅地化農地面積×【16】×0.8×0.95×0.45	(330×0.2+自宅敷地面積-330)÷2+330×0.2+330	(【17】+【3】×0.6×その時点の経年減点補正率)÷1000+公示地価×自宅敷地面積×0.7+【51】+(生産緑地面積×【31】+宅地化農地面積×【17】×0.95)÷1000	(【12】-(1+利率)÷100÷12)^(建築後年数×12)×(【12】-【3】×利率)÷(利率÷100÷12)×不動産経営面積	(【48】-年間消費額(400万円)×世主死亡までの年数	【49】+【50】+【51】+【52】+【54】-【58】+【59】-5千万円-1千万円×法定相続人数	【60】÷2
納税猶予対象農地を農業投資価格によって評価した場合の全農地の評価額	一次相続のみの場合(法定相続)					
	配偶者の自宅敷地相続面積	相続資産の固定資産評価額	借受残元金	貯蓄増加額	本来の課税遺産額	本来の配偶者取得金額
840,000	632	1,049,718,182	278,473,210	79,730,028	712,030,446	356,015,223
1,680,000	632	834,723,636	208,854,907	62,531,507	660,371,345	330,185,672
2,520,000	632	619,729,091	139,236,605	44,583,490	607,962,749	303,981,374
3,360,000	632	404,734,545	69,618,302	21,847,210	550,765,889	275,382,945
4,200,000	632	189,740,000	0	-6,427,165	488,030,935	244,015,468
840,000	632	1,289,798,182	348,091,512	101,990,661	890,571,932	445,285,966
1,680,000	632	1,024,990,909	261,068,634	81,003,106	828,327,523	414,163,761
2,520,000	632	760,183,636	174,045,756	57,366,763	763,434,325	381,717,163
3,360,000	632	495,376,364	87,022,878	29,408,683	694,219,391	347,109,695
4,200,000	632	230,569,091	0	-6,427,165	617,126,688	308,563,344

【62】	【63】	【64】	【65】	【66】	【67】	【68】
【61】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【61】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【61】×【62】-【63】(ただしマイナスの場合は0)	【60】÷2÷子供の数	【65】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【65】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【65】×【66】-【67】(ただし上記がマイナスの場合は0)
本来の配偶者税率	本来の配偶者控除額	本来の配偶者税額	本来の子1人当たり取得金額	本来の子1人当たり税率	本来の子1人当たり控除額	本来の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)
0.50	47,000,000	131,007,611	178,007,611	0.40	17,000,000	54,203,045
0.50	47,000,000	118,092,836	165,092,836	0.40	17,000,000	49,037,134
0.50	47,000,000	104,990,687	151,990,687	0.40	17,000,000	43,796,275
0.40	17,000,000	93,153,178	137,691,472	0.40	17,000,000	38,076,589
0.40	17,000,000	80,606,187	122,007,734	0.40	17,000,000	31,803,094
0.50	47,000,000	175,642,983	222,642,983	0.40	17,000,000	72,057,193
0.50	47,000,000	160,081,881	207,081,881	0.40	17,000,000	65,832,752
0.50	47,000,000	143,858,581	190,858,581	0.40	17,000,000	59,343,433
0.50	47,000,000	126,554,848	173,554,848	0.40	17,000,000	52,421,939
0.50	47,000,000	107,281,672	154,281,672	0.40	17,000,000	44,712,669

【69】	【70】	【71】	【72】	【73】	【74】	【75】
$(【64】+【68】) \times \text{子供の人数} \div 2$	$【49】+【50】+【51】+【52】+【55】-【58】-5 \text{ 千万円}-1 \text{ 千万円} \times \text{法定相続人数}$	$【70】 \div 2$	【71】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【71】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	$【61】 \times 【62】 - 【63】$ (ただしマイナスの場合は0)	$【70】 \div 2 \div \text{子供の数}$
第一次相続における配偶者控除後の総相続税	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の課税遺産総額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者取得金額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者税率	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者控除額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者税額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり取得金額
119,706,850	629,371,146	314,685,573	0.50	47,000,000	110,342,786	157,342,786
108,083,553	495,052,745	247,526,372	0.40	17,000,000	82,010,549	123,763,186
96,291,618	359,984,849	179,992,424	0.40	17,000,000	54,996,970	89,996,212
84,653,178	220,128,689	110,064,345	0.40	17,000,000	27,025,738	55,032,172
72,106,187	74,734,435	37,367,218	0.20	2,000,000	5,473,444	18,683,609
159,878,685	788,962,102	394,481,051	0.50	47,000,000	150,240,525	197,240,525
145,873,693	625,107,861	312,553,930	0.50	47,000,000	109,276,965	156,276,965
131,272,723	458,604,833	229,302,416	0.40	17,000,000	74,720,967	114,651,208
115,699,363	287,780,067	143,890,034	0.40	17,000,000	40,556,013	71,945,017
98,353,505	109,077,533	54,538,767	0.30	7,000,000	9,361,630	27,269,383

【76】	【77】	【78】	【79】	【80】	【81】	【82】
【75】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【75】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	$【75】 \times 【76】 - 【77】$ (ただしマイナスの場合は0)	$(【74】 + 【78】) \times \text{子供の数} \div 2$	$【69】 - 【79】$	$【57】 \times 0.004$	$【48】 \times \text{世帯主死亡までの年数} - 【79】 - 【81】$
市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税率	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり控除額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の第一次相続における配偶者控除後の総相続税=猶予後の支払相続税	第一次相続における納税猶予額	第一次相続における登録免許税	第一次相続発生時点までの純収入
0.40	17,000,000	45,937,115	101,108,508	18,598,343	4,198,873	14,422,648
0.40	17,000,000	32,505,274	73,510,549	34,573,004	3,338,895	25,682,063
0.30	7,000,000	19,998,864	47,497,349	48,794,270	2,478,916	34,607,225
0.30	7,000,000	9,509,652	23,022,521	61,630,657	1,618,938	37,205,751
0.15	500,000	2,302,541	5,039,263	67,066,924	758,960	27,774,612
0.40	17,000,000	61,896,210	137,016,473	22,862,212	5,159,193	-185,005
0.40	17,000,000	45,510,786	100,149,269	45,724,424	4,099,964	16,753,874
0.40	17,000,000	28,860,483	66,220,967	65,051,757	3,040,735	28,105,062
0.30	7,000,000	14,583,505	34,861,512	80,837,851	1,981,505	32,565,666
0.15	500,000	3,590,407	8,271,222	90,082,282	922,276	24,379,336

【83】	【84】	【85】	【86】	【87】	【88】	【89】
【82】÷世帯主死亡までの年数	$\left(\left(\left[17 \right] + \left[3 \right] \right) \times 0.6 \times \text{その時点の経年減点補正率} \right) \div 1000 + \left[51 \right] + \left(\text{生産緑地面積} \times \left[31 \right] + \text{宅地化農地面積} \times \left[17 \right] \times 0.95 \right) \div 1000 \div 2 + \text{公示地価} \times \text{自宅敷地面積} \times 0.7$	$\left(\left(\left[12 \right] - \left(1 + \text{利率} \right) \div 100 \div 12 \right)^{\left(\text{建築後年数} \times 12 \right)} \times \left(\left[12 \right] - \left[3 \right] \right) \times \text{利率} \div 100 \div 12 \right) \div \left(\text{利率} \div 100 \div 12 \right) \times \text{不動産経営面積} \div 2$	$\left(\left[82 \right] - 400 \text{万} \times \text{世帯主死亡までの年数} \right) \div 2$	$\left(\left[48 \right] \div 2 - 200 \text{万} \right) \times \text{第一次相続から第二次相続までの年数}$	$\left[16 \right] \times \left(\left[56 \right] - 330 \right) \times 0.8 + \left[16 \right] \times 330 \times 0.8 \times 0.2 + \left(\left[50 \right] + \left[51 \right] + \left[53 \right] + \left[54 \right] \right) \div 2 - \left[85 \right] - 5 \text{千万} - 1 \text{千万} \times \text{子供の数}$	【88】÷子供の数
二次相続の場合（法定相続）						
第一次相続発生時点までの年平均純収入	相続資産の固定資産税評価額	借受残元金の半額（配偶者引き継ぎ分）	第一次相続時点の貯蓄増加引き継ぎ分（配偶者分）	貯蓄増加分（配偶者分）	本来の課税遺産額	本来の子1人当たり取得金額
1,442,265	527,224,073	74,823,428	-12,788,676	19,932,507	342,739,944	171,369,972
2,568,206	425,072,255	56,117,571	-7,158,968	15,632,877	314,478,256	157,239,128
3,460,723	322,920,436	37,411,714	-2,696,387	11,145,873	284,862,067	142,431,033
3,720,575	220,768,618	18,705,857	-1,397,124	5,461,802	250,885,494	125,442,747
2,777,461	118,616,800	0	-6,112,694	-1,606,791	209,509,565	104,754,782
-18,500	647,308,058	93,529,285	-20,092,502	25,497,665	431,503,179	215,751,590
1,675,387	521,586,240	70,146,963	-11,623,063	20,250,776	398,645,457	199,322,729
2,810,506	395,864,422	46,764,642	-5,947,469	14,341,691	362,331,693	181,165,847
3,256,567	270,142,604	23,382,321	-3,717,167	7,352,171	321,492,203	160,746,101
2,437,934	144,420,785	0	-7,810,332	-1,606,791	272,359,803	136,179,902

【90】	【91】	【92】	【93】	【94】	【95】	【96】
【89】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【89】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【89】×【90】-【91】 ただし上記がマイナスの場合は0	【92】×子供の数	【16】×（【56】-330）×0.8+【16】×330×0.8×0.2+（【50】+【51】+【53】+【55】）÷2-【85】 -5千万-子供の数×1千万	【94】÷子供の数	【95】の額に応じた税率速算表に基づく税率
本来の子1人当たり税率	本来の子1人当たり控除額	本来の子1人当たり税額（マイナスの場合は0）	第二次相続における本来の総相続税	生産緑地を農地評価した場合の課税遺産総額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり取得金額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税率
0.40	17,000,000	51,547,989	103,095,978	301,410,294	150,705,147	0.40
0.40	17,000,000	45,895,651	91,791,302	231,818,956	115,909,478	0.40
0.40	17,000,000	39,972,413	79,944,827	160,873,117	80,436,558	0.30
0.40	17,000,000	33,177,099	66,354,198	85,566,894	42,783,447	0.20
0.40	17,000,000	24,901,913	49,803,826	2,861,315	1,430,657	0.10
0.40	17,000,000	69,300,636	138,601,272	380,698,264	190,349,132	0.40
0.40	17,000,000	62,729,091	125,458,183	297,035,626	148,517,813	0.40
0.40	17,000,000	55,466,339	110,932,677	209,916,947	104,958,473	0.40
0.40	17,000,000	47,298,441	94,596,881	118,272,541	59,136,270	0.30
0.40	17,000,000	37,471,961	74,943,921	18,335,226	9,167,613	0.10

【97】	【98】	【99】	【100】	【101】	【102】	【103】
【95】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【95】×【96】-【97】 ただし上記がマイナスの場合は0	【98】×子供の数	【93】-【99】	【84】×0.004	【79】+【81】+【99】+【101】	【48】×配偶者死亡までの年数
					2回の相続計	
生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり控除額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税額（マイナスの場合は0）	農地評価した場合の第二次相続における総相続税=猶予後の支払相続税	第二次相続における納税猶予額	第二次相続における登録免許税	猶予後の相続税・登録免許税支払総額	第二次相続終了時点までの相続税等差引前収入
17,000,000	43,282,059	86,564,118	16,531,860	2,108,896	193,980,394	179,595,042
17,000,000	29,363,791	58,727,582	33,063,720	1,700,289	137,277,315	153,797,260
7,000,000	17,130,968	34,261,935	45,682,892	1,291,682	85,529,882	126,875,235
2,000,000	6,556,689	13,113,379	53,240,819	883,074	38,637,912	92,770,815
0	143,066	286,131	49,517,694	474,467	6,558,822	50,359,253
17,000,000	59,139,653	118,279,306	20,321,966	2,589,232	263,044,203	212,985,991
17,000,000	42,407,125	84,814,250	40,643,932	2,086,345	191,149,828	181,504,659
17,000,000	24,983,389	49,966,779	60,965,899	1,583,458	120,811,938	146,050,145
7,000,000	10,740,881	21,481,762	73,115,119	1,080,570	59,405,350	104,113,025
0	916,761	1,833,523	73,110,399	577,683	11,604,705	50,359,253

【104】	【105】
【48】×配偶者死亡までの年数・【102】	【104】÷配偶者死亡年
第二次相続終了時点までの純収入	第二次相続終了時点までの年平均純収入
-14,385,352	-959,023
16,519,945	1,101,330
41,345,353	2,756,357
54,132,903	3,608,860
43,800,431	2,920,029
-50,058,212	-3,337,214
-9,645,169	-643,011
25,238,207	1,682,547
44,707,675	2,980,512
38,754,548	2,583,637

⑤ 委託型体験農園経営とアパート経営との組み合わせ

			【1】	【2】	【3】	【4】	【5】
			専有面積10a当たり年間家賃×容積率	1000×容積率	【2】×坪単価÷3.3	【2】÷1戸当たり専有面積	1戸当たり専有面積×坪単価÷3.3
容積率	農業面積 (㎡)	アパート面積 (㎡)	敷地10a当たり家賃収入	敷地10a当たり専有面積	敷地10a当たり建築費=投資額	敷地10a当たり建築戸数	1戸当たり建築費
80	1,000	4,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	2,000	3,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	3,000	2,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	4,000	1,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	5,000	0	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
100	1,000	4,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	2,000	3,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	3,000	2,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	4,000	1,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	5,000	0	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134

【6】	【7】	【8】	【9】	【10】	【11】	【12】
不動産取得税＝ 【18】×0.03（ただし1室40～240㎡の場合1室1,200万円控除） 登録免許税＝ 【18】×0.004	【3】÷耐用年数	【6】÷耐用年数	【1】×0.05	【1】×0.15	【1】－【7】－【8】 －【9】－【10】	【3】×利率÷12×（1+利率÷12） ^{（借入金償還月数）} ÷（（1+利率÷12） ^{（借入金償還月数）} －1）
敷地10a当たり不動産取得税+登録免許税	敷地10a当たり年間減価償却費	敷地10a当たり減価償却計算上の耐用年数期間における年平均支払不動産取得税+登録免許税	敷地10a当たり年間修繕費（賃料の5%）	敷地10a当たり年間管理委託料（賃料の15%）	敷地10a当たり償却費・不動産取得税・登録免許税・修繕費・管理費差引後年間利益	敷地10a当たり毎月返済額
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299

【13】	【14】	【15】	【16】	【17】	【18】	【19】
【12】×借入金償還月数÷【3】	【13】÷耐用年数	【11】－【14】		【16】×1,000×0.7	【3】×0.6×0.47	【4】×200（ただし上限1000）
敷地10a当たり支払金利総額	敷地10a当たり減価償却計算上の耐用年数期間における平均年間支払金利	敷地10a当たり償却費・不動産取得税・登録免許税・修繕費・管理費・金利支払い後利益	㎡当たり公示地価	推定固定資産税評価額（公示地価の70%、10aあたり）	敷地10a当たりアパート建物固定資産評価額	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡以下の部分の面積（固定資産税評価用）
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000

【20】	【21】	【22】	【23】	【24】	【25】	【26】
1000-【19】-【21】	1戸当たり専有面積×【4】×10>1000の場合は0 そうでない場合は1000-1戸当たり専有面積×【4】×10	【4】×200（ただし上限1000）	1000-【22】	(【19】×(1/6)+【20】×(1/3)+【21】)÷1000×【17】×0.014	【18】×0.014	(【22】×(1/3)+【23】×(2/3))÷1000×【17】×0.003
敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡を超える部分の面積（固定資産税評価用）	10aに建てられた床面積の10倍を超える部分の面積（固定資産税評価用）	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡以下の部分の面積（都市計画税評価用）	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡を超える部分の面積（都市計画税評価用）	敷地10a当たり年間固定資産税（土地部分）	敷地10a当たり年間固定資産税（建物部分）	敷地10a当たり年間都市計画税（土地部分）
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729

【27】	【28】	【29】	【30】	【31】	【32】	【33】
【18】×0.003	【24】+【25】	【26】+【27】	【15】-【24】-【25】-【26】-【27】	東京または大阪の水田または畑の農業投資価格	農業経営類型ごとの農業所得	東京または大阪の水田または畑の農業投資価格
敷地10a当たり年間都市計画税（建物部分）	敷地10a当たり年間固定資産税（土地建物計）	敷地10a当たり年間都市計画税（土地建物計）	敷地10a当たり償却費・不動産取得税・登録免許税・修繕費・管理費・金利・固定資産税・都市計画税差引後所得	10a当たり農業投資価格（H24）	農業所得（生産緑地10aあたり）	10a当たり農業投資価格（H24）
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000

【34】	【35】	【36】	【37】	【38】	【39】	【40】
市民農園・体験農園、生産緑地かどうかによる所得	【32】×農業面積+【34】×農園面積	【35】の金額に応じた税率	【35】の金額に応じた控除額	【35】×【36】-【37】	【35】×0.1	【35】-【38】-【39】
農園所得（10aあたり）	農業所得（市民農園・体験農園含む）	農業所得に対する所得税率（便宜的に他の所得と分離課税計算）	農業所得に対する所得税控除額	農業所得に対する所得税	農業所得に対する住民税	税引き後農業所得
412,081	412,081	0.05	0	20,604	41,208	350,269
412,081	824,162	0.05	0	41,208	82,416	700,538
412,081	1,236,243	0.05	0	61,812	123,624	1,050,807
412,081	1,648,324	0.05	0	82,416	164,832	1,401,075
412,081	2,060,405	0.10	97,500	108,541	206,041	1,745,824
412,081	412,081	0.05	0	20,604	41,208	350,269
412,081	824,162	0.05	0	41,208	82,416	700,538
412,081	1,236,243	0.05	0	61,812	123,624	1,050,807
412,081	1,648,324	0.05	0	82,416	164,832	1,401,075
412,081	2,060,405	0.10	97,500	108,541	206,041	1,745,824

【41】	【42】	【43】	【44】	【45】	【46】	【47】
【30】×不動産経営面積	【41】の金額に応じた税率	【41】の金額に応じた控除額	【41】×【42】-【43】	【41】×0.1	【41】-【44】-【45】	経営類型と面積に応じた兼業可能労働力
不動産所得	不動産所得に対する所得税率（便宜的に他の所得と分離課税計算）	不動産所得に対する所得税控除額	不動産所得に対する所得税	不動産所得に対する住民税	税引き後不動産所得	兼業可能労働力数
17,062,253	0.33	1,536,000	4,094,543	1,706,225	11,261,484	3.0
12,796,689	0.33	1,536,000	2,686,908	1,279,669	8,830,113	3.0
8,531,126	0.23	636,000	1,326,159	853,113	6,351,855	3.0
4,265,563	0.20	427,500	425,613	426,556	3,413,394	3.0
0	0.05	0	0	0	0	3.0
21,383,094	0.40	2,796,000	5,757,238	2,138,309	13,487,547	3.0
16,037,321	0.33	1,536,000	3,756,316	1,603,732	10,677,273	3.0
10,691,547	0.33	1,536,000	1,992,211	1,069,155	7,630,182	3.0
5,345,774	0.20	427,500	641,655	534,577	4,169,542	3.0
0	0.05	0	0	0	0	3.0

【48】	【49】	【50】	【51】	【52】	【53】	【54】
【40】+【46】	【16】×(自宅敷地面積-330)×0.8+【16】×330×0.8×0.2 (330㎡分に小規模宅地の減額措置)	【16】×不動産経営面積×0.8×0.79	自宅建物坪数×坪単価×0.6×0.47	【3】×0.6×その時点の経年減点補正率×0.7×不動産経営面積	【3】×0.6×その時点の経年減点補正率×0.7×不動産経営面積	【16】×0.8×0.95×0.95×0.45×農地及び農園面積 (市民農園が生産緑地でない場合は、その部分については【16】×0.8×0.95×0.45×農園面積)
所得税・住民税差引後総所得	自宅等敷地相続税評価額(公示地価の80%)	アパート用地相続税評価額(貸家建付地の評価額:自宅等敷地の0.79倍)	自宅建物評価額	第一次相続時点のアパート建物の評価額(借家権部分30%)	第二次相続時点のアパート建物の評価額(借家権部分30%、第一次相続で相続された部分も含む)	全農地の本来の相続税評価額(地価公示の80%、造成費5%、生産緑地評価95%、広大地補正45%)
11,611,753	151,321,600	649,696,000	5,640,000	100,616,727	70,682,182	83,499,300
9,530,651	151,321,600	487,272,000	5,640,000	75,462,545	53,011,636	166,998,600
7,402,661	151,321,600	324,848,000	5,640,000	50,308,364	35,341,091	250,497,900
4,814,470	151,321,600	162,424,000	5,640,000	25,154,182	17,670,545	333,997,200
1,745,824	151,321,600	0	5,640,000	0	0	417,496,500
13,837,816	185,664,698	797,147,345	5,640,000	125,770,909	88,352,727	102,449,831
11,377,811	185,664,698	597,860,509	5,640,000	94,328,182	66,264,545	204,899,662
8,680,988	185,664,698	398,573,673	5,640,000	62,885,455	44,176,364	307,349,493
5,570,617	185,664,698	199,286,836	5,640,000	31,442,727	22,088,182	409,799,324
1,745,824	185,664,698	0	5,640,000	0	0	512,249,155

【55】	【56】	【57】	【58】	【59】	【60】	【61】
納税猶予対象農地面積×【31】+生産緑地の市民農園面積×【16】 ×0.8×0.95×0.95×0.45+宅地化農地面積×【16】 ×0.8×0.95×0.45	(330×0.2+自宅敷地面積-330)÷2-330×0.2+330	(【17】+【3】×0.6×その時点の経年減点補正率)÷1000+公示地価×自宅敷地面積×0.7+【51】+(生産緑地面積×【31】+宅地化農地面積×【17】×0.95)÷1000	(【12】-(1+利率率÷100÷12)^(建築後年数×12)×(【12】-【3】×利率率÷100÷12))÷(利率率÷100÷12)×不動産経営面積	(【48】-年間消費額(400万円)×世主死亡までの年数	【49】+【50】+【51】+【52】+【54】-【58】+【59】-5千万円-1千万円×法定相続人数	【60】÷2
納税猶予対象農地を農業投資価格によって評価した場合の全農地の評価額	一次相続のみの場合(法定相続)					
	配偶者の自宅敷地相続面積	相続資産の固定資産評価額	借受残元金	貯蓄増加額	本来の課税遺産額	本来の配偶者取得金額
840,000	632	1,049,718,182	278,473,210	76,117,528	708,417,946	354,208,973
1,680,000	632	834,723,636	208,854,907	55,306,507	653,146,345	326,573,172
2,520,000	632	619,729,091	139,236,605	34,026,612	597,405,870	298,702,935
3,360,000	632	404,734,545	69,618,302	8,144,696	537,063,375	268,531,688
4,200,000	632	189,740,000	0	-22,541,760	471,916,340	235,958,170
840,000	632	1,289,798,182	348,091,512	98,378,161	886,959,432	443,479,716
1,680,000	632	1,024,990,909	261,068,634	73,778,106	821,102,523	410,551,261
2,520,000	632	760,183,636	174,045,756	46,809,885	752,877,447	376,438,723
3,360,000	632	495,376,364	87,022,878	15,706,169	680,516,877	340,258,438
4,200,000	632	230,569,091	0	-22,541,760	601,012,093	300,506,046

【62】	【63】	【64】	【65】	【66】	【67】	【68】
【61】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【61】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【61】×【62】-【63】(ただしマイナスの場合は0)	【60】÷2÷子供の数	【65】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【65】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【65】×【66】-【67】(ただし上記がマイナスの場合は0)
本来の配偶者税率	本来の配偶者控除額	本来の配偶者税額	本来の子1人当たり取得金額	本来の子1人当たり税率	本来の子1人当たり控除額	本来の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)
0.50	47,000,000	130,104,486	177,104,486	0.40	17,000,000	53,841,795
0.50	47,000,000	116,286,586	163,286,586	0.40	17,000,000	48,314,634
0.40	17,000,000	102,481,174	149,351,468	0.40	17,000,000	42,740,587
0.40	17,000,000	90,412,675	134,265,844	0.40	17,000,000	36,706,338
0.40	17,000,000	77,383,268	117,979,085	0.40	17,000,000	30,191,634
0.50	47,000,000	174,739,858	221,739,858	0.40	17,000,000	71,695,943
0.50	47,000,000	158,275,631	205,275,631	0.40	17,000,000	65,110,252
0.50	47,000,000	141,219,362	188,219,362	0.40	17,000,000	58,287,745
0.50	47,000,000	123,129,219	170,129,219	0.40	17,000,000	51,051,688
0.50	47,000,000	103,253,023	150,253,023	0.40	17,000,000	43,101,209

【69】	【70】	【71】	【72】	【73】	【74】	【75】
$(【64】 + 【68】) \times \text{子供の人数} \div 2$	$【49】 + 【50】 + 【51】 + 【52】 + 【55】 - 【58】 - 5 \text{ 千万円} - 1 \text{ 千万円} \times \text{法定相続人数}$	$【70】 \div 2$	$【71】 \text{ の額に} \div \text{ 応じた税率速算表に基づく税率}$	$【71】 \text{ の額に} \div \text{ 応じた税率速算表に基づく控除額}$	$【61】 \times 【62】 - 【63】$ (ただしマイナスの場合は0)	$【70】 \div 2 \div \text{子供の数}$
第一次相続における配偶者控除後の総相続税	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の課税遺産総額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者取得金額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者税率	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者控除額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者税額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり取得金額
118,894,038	625,758,646	312,879,323	0.50	47,000,000	109,439,661	156,439,661
106,457,928	487,827,745	243,913,872	0.40	17,000,000	80,565,549	121,956,936
93,981,174	349,427,970	174,713,985	0.40	17,000,000	52,885,594	87,356,993
81,912,675	206,426,175	103,213,088	0.40	17,000,000	24,285,235	51,606,544
68,883,268	58,619,840	29,309,920	0.15	500,000	3,896,488	14,654,960
159,065,872	785,349,602	392,674,801	0.50	47,000,000	149,337,400	196,337,400
144,248,068	617,882,861	308,941,430	0.50	47,000,000	107,470,715	154,470,715
128,897,426	448,047,954	224,023,977	0.40	17,000,000	72,609,591	112,011,989
112,616,297	274,077,553	137,038,777	0.40	17,000,000	37,815,511	68,519,388
94,727,721	92,962,938	46,481,469	0.20	2,000,000	7,296,294	23,240,735

【76】	【77】	【78】	【79】	【80】	【81】	【82】
【75】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【75】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【75】×【76】 -【77】 (ただしマイナスの場合は0)	(【74】+【78】×子供の数)÷2	【69】-【79】	【57】 ×0.004	【48】×世帯主死亡までの年数-【79】-【81】
市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税率	市民農園以外の生産緑地農地評価をした場合の子1人当たり控除額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税額 (マイナスの場合は0)	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の第一次相続における配偶者控除後の総相続税=猶予後の支払相続税	第一次相続における納税猶予額	第一次相続における登録免許税	第一次相続発生時点までの純収入
0.40	17,000,000	45,575,865	100,295,695	18,598,343	4,198,873	11,622,960
0.40	17,000,000	31,782,774	72,065,549	34,392,379	3,338,895	19,902,063
0.30	7,000,000	19,207,098	45,649,895	48,331,279	2,478,916	25,897,800
0.30	7,000,000	8,481,963	20,624,581	61,288,094	1,618,938	25,901,177
0.15	500,000	1,698,244	3,646,488	65,236,780	758,960	13,052,792
0.40	17,000,000	61,534,960	136,203,660	22,862,212	5,159,193	-2,984,692
0.40	17,000,000	44,788,286	98,523,644	45,724,424	4,099,964	11,154,499
0.40	17,000,000	27,804,795	64,109,591	64,787,835	3,040,735	19,659,559
0.30	7,000,000	13,555,816	32,463,572	80,152,725	1,981,505	21,261,092
0.15	500,000	2,986,110	6,634,257	88,093,464	922,276	9,901,707

【83】	【84】	【85】	【86】	【87】	【88】	【89】
【82】÷世帯主死亡までの年数	$((【17】 + 【3】) \times 0.6 \times \text{その時点の経年減点補正率}) \div 1000 + 【51】 + (\text{生産緑地面積} \times 【31】 + \text{宅地化農地面積} \times 【17】 \times 0.95) \div 1000) \div 2 + \text{公示地価} \times \text{自宅敷地面積} \times 0.7$	$((【12】 - (1 + \text{利子率} \div 100 \div 12) ^ (\text{建築後年数} \times 12) \times (【12】 - 【3】) \times \text{利子率} \div 100 \div 12) \div (\text{利子率} \div 100 \div 12) \times \text{不動産経営面積}) \div 2$	$(【82】 - 400 \text{万} \times \text{世帯主死亡までの年数}) \div 2$	$(【48】 \div 2 - 200 \text{万}) \times \text{第一次相続から第二次相続までの年数}$	$【16】 \times (【56】 - 330) \times 0.8 + 【16】 \times 330 \times 0.8 \times 0.2 + (【50】 + 【51】 + 【53】 + 【54】) \div 2 - 【85】 - 5 \text{千万} - 1 \text{千万} \times \text{子供の数}$	【88】÷子供の数
二次相続の場合（法定相続）						
第一次相続発生時点までの年平均純収入	相続資産の固定資産税評価額	借受残元金の半額（配偶者引き継ぎ分）	第一次相続時点の貯蓄増加引き継ぎ分（配偶者分）	貯蓄増加分（配偶者分）	本来の課税遺産額	本来の子1人当たり取得金額
1,162,296	527,224,073	74,823,428	-14,188,520	19,029,382	340,436,975	170,218,488
1,990,206	425,072,255	56,117,571	-10,048,968	13,826,627	309,782,006	154,891,003
2,589,780	322,920,436	37,411,714	-7,051,100	8,506,653	277,868,135	138,934,067
2,590,118	220,768,618	18,705,857	-7,049,411	2,036,174	241,807,578	120,903,789
1,305,279	118,616,800	0	-13,473,604	-5,635,440	198,120,006	99,060,003
-298,469	647,308,058	93,529,285	-21,492,346	24,594,540	429,200,211	214,600,105
1,115,450	521,586,240	70,146,963	-14,422,751	18,444,526	394,039,520	197,019,760
1,965,956	395,864,422	46,764,642	-10,170,220	11,702,471	355,469,722	177,734,861
2,126,109	270,142,604	23,382,321	-9,369,454	3,926,542	312,414,287	156,207,144
990,171	144,420,785	0	-15,049,147	-5,635,440	261,092,340	130,546,170

【90】	【91】	【92】	【93】	【94】	【95】	【96】
【89】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【89】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【89】×【90】-【91】 ただし上記がマイナスの場合は0	【92】×子供の数	【16】×(【56】-330)×0.8+【16】×330×0.8×0.2+(【50】+【51】+【53】+【55】)÷2-【85】-5千万×子供の数×1千万	【94】÷子供の数	【95】の額に応じた税率速算表に基づく税率
本来の子1人当たり税率	本来の子1人当たり控除額	本来の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)	第二次相続における本来の総相続税	生産緑地を農地評価した場合の課税遺産総額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり取得金額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税率
0.40	17,000,000	51,087,395	102,174,790	299,107,325	149,553,663	0.40
0.40	17,000,000	44,956,401	89,912,802	227,122,706	113,561,353	0.40
0.40	17,000,000	38,573,627	77,147,254	153,879,185	76,939,592	0.30
0.40	17,000,000	31,361,516	62,723,031	76,488,978	38,244,489	0.20
0.30	7,000,000	22,718,001	45,436,002	-8,528,244	-4,264,122	0.10
0.40	17,000,000	68,840,042	137,680,084	378,395,295	189,197,648	0.40
0.40	17,000,000	61,807,904	123,615,808	292,429,689	146,214,844	0.40
0.40	17,000,000	54,093,944	108,187,889	203,054,976	101,527,488	0.40
0.40	17,000,000	45,482,857	90,965,715	109,194,625	54,597,313	0.30
0.40	17,000,000	35,218,468	70,436,936	7,067,762	3,533,881	0.10

【97】	【98】	【99】	【100】	【101】	【102】	【103】
【95】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【95】×【96】-【97】 ただし上記がマイナスの場合は0	【98】×子供の数	【93】-【99】	【84】×0.004	【79】+【81】+【99】+【101】	【48】×配偶者死亡までの年数
					2回の相続計	
生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり控除額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)	農地評価した場合の第二次相続における総相続税=猶予後の支払相続税	第二次相続における納税猶予額	第二次相続における登録免許税	猶予後の相続税・登録免許税支払総額	第二次相続終了時点までの相続税等差引前収入
17,000,000	42,821,465	85,642,930	16,531,860	2,108,896	192,246,394	174,176,292
17,000,000	28,424,541	56,849,082	33,063,720	1,700,289	133,953,815	142,959,760
7,000,000	16,081,878	32,163,755	44,983,498	1,291,682	81,584,248	111,039,917
2,000,000	5,648,898	11,297,796	51,425,236	883,074	34,424,389	72,217,044
0	0	0	45,436,002	474,467	4,879,915	26,187,360
17,000,000	58,679,059	117,358,118	20,321,966	2,589,232	261,310,203	207,567,241
17,000,000	41,485,938	82,971,875	40,643,932	2,086,345	187,681,828	170,667,159
17,000,000	23,610,995	47,221,990	60,965,899	1,583,458	115,955,773	130,214,827
7,000,000	9,379,194	18,758,388	72,207,327	1,080,570	54,284,035	83,559,254
0	353,388	706,776	69,730,160	577,683	8,840,993	26,187,360

【104】	【105】
【48】×配偶者死亡までの年数・【102】	【104】÷配偶者死亡年
第二次相続終了時点までの純収入	第二次相続終了時点までの年平均純収入
-18,070,102	-1,204,673
9,005,945	600,396
29,455,669	1,963,711
37,792,655	2,519,510
21,307,445	1,420,496
-53,742,962	-3,582,864
-17,014,669	-1,134,311
14,259,054	950,604
29,275,219	1,951,681
17,346,367	1,156,424

⑥ 生産緑地での市民農園開設とアパート経営との組み合わせ

			【1】	【2】	【3】	【4】	【5】
			専有面積 10a 当たり年間家賃×容積率	1000×容積率	【2】×坪単価÷3.3	【2】÷1戸当たり専有面積	1戸当たり専有面積×坪単価÷3.3
容積率	農業面積 (㎡)	アパート面積 (㎡)	敷地 10a 当たり家賃収入	敷地 10a 当たり専有面積	敷地 10a 当たり建築費=投資額	敷地 10a 当たり建築戸数	1戸当たり建築費
80	1,000	4,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	2,000	3,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	3,000	2,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	4,000	1,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	5,000	0	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
100	1,000	4,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	2,000	3,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	3,000	2,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	4,000	1,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	5,000	0	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134

【6】	【7】	【8】	【9】	【10】	【11】	【12】
不動産取得税＝ 【18】×0.03（た だし1室40～ 240㎡の場合1 室1,200万円控 除） 登録免許税＝ 【18】×0.004	【3】÷耐用 年数	【6】÷耐用年数	【1】×0.05	【1】×0.15	【1】 - 【7】 - 【8】 - 【9】 - 【10】	【3】×利率 ÷12×（1+利率 ÷12） [^] （借 入金償還月 数）÷（（1+ 利率÷12） [^] （借入金償還 月数）-1）
敷地10a 当たり 不動産取得税+ 登録免許税	敷地10a 当たり年 間減価償 却費	敷地10a 当たり減価 償却計算上の耐用年 数期間における年平 均支払不動産取得税+ 登録免許税	敷地10a 当 たり年間 修繕費（賃 料の5%）	敷地10a 当たり年 間管理委 託料（賃料 の15%）	敷地10a 当たり償 却費・不動産取得 税・登録免許税・ 修繕費・管理費差 引後年間利益	敷地10a 当 たり毎月返済額
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299

【13】	【14】	【15】	【16】	【17】	【18】	【19】
【12】×借入 金償還月数- 【3】	【13】÷耐用年数	【11】 - 【14】		【16】 ×1,000×0.7	【3】 ×0.6×0.47	【4】×200（た だし上限1000）
敷地10a 当 たり支払金 利総額	敷地10a 当たり減 価償却計算上の耐 用年数期間におけ る平均年間支払金 利	敷地10a 当たり償 却費・不動産取得 税・登録免許税・ 修繕費・管理費・ 金利支払い後利益	㎡当 たり公 示地 価	推定固定資産 税評価額（公 示地価の 70%、10a あ たり）	敷地10a 当 たりアパート建 物固定資産評 価額	敷地10a 当 たり 小規模住宅用地 200㎡以下の部 分の面積（固定 資産税評価用）
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000

【20】	【21】	【22】	【23】	【24】	【25】	【26】
1000-【19】-【21】	1戸当たり専有面積×【4】×10 >1000の場合は0 そうでない場合は1000-1戸当たり専有面積×【4】×10	【4】×200（ただし上限1000）	1000-【22】	$(【19】 \times (1/6) + 【20】 \times (1/3) + 【21】) \div 1000 \times 【17】 \times 0.014$	【18】×0.014	$(【22】 \times (1/3) + 【23】 \times (2/3)) \div 1000 \times 【17】 \times 0.003$
敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡を超える部分の面積（固定資産税評価用）	10aに建てられた床面積の10倍を超える部分の面積（固定資産税評価用）	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡以下の部分の面積（都市計画税評価用）	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡を超える部分の面積（都市計画税評価用）	敷地10a当たり年間固定資産税（土地部分）	敷地10a当たり年間固定資産税（建物部分）	敷地10a当たり年間都市計画税（土地部分）
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729

【27】	【28】	【29】	【30】	【31】	【32】	【33】
【18】×0.003	【24】+【25】	【26】+【27】	【15】-【24】-【25】-【26】-【27】	東京または大阪の水田または畑の農業投資価格	農業経営類型ごとの農業所得	東京または大阪の水田または畑の農業投資価格
敷地10a当たり年間都市計画税（建物部分）	敷地10a当たり年間固定資産税（土地建物計）	敷地10a当たり年間都市計画税（土地建物計）	敷地10a当たり償却費・不動産取得税・登録免許税・修繕費・管理費・金利・固定資産税・都市計画税差引後所得	10a当たり農業投資価格（H24）	農業所得（生産緑地10aあたり）	10a当たり農業投資価格（H24）
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000

【34】	【35】	【36】	【37】	【38】	【39】	【40】
市民農園・体験農園、生産緑地かどうかによる所得	【32】×農業面積+【34】×農園面積	【35】の金額に応じた税率	【35】の金額に応じた控除額	【35】×【36】-【37】	【35】×0.1	【35】-【38】-【39】
農園所得(10aあたり)	農業所得(市民農園・体験農園含む)	農業所得に対する所得税率(便宜的に他の所得と分離課税計算)	農業所得に対する所得税控除額	農業所得に対する所得税	農業所得に対する住民税	税引き後農業所得
522,671	522,671	0.05	0	26,134	52,267	444,271
522,671	1,045,343	0.05	0	52,267	104,534	888,541
522,671	1,568,014	0.05	0	78,401	156,801	1,332,812
522,671	2,090,686	0.10	97,500	111,569	209,069	1,770,049
522,671	2,613,357	0.10	97,500	163,836	261,336	2,188,186
522,671	522,671	0.05	0	26,134	52,267	444,271
522,671	1,045,343	0.05	0	52,267	104,534	888,541
522,671	1,568,014	0.05	0	78,401	156,801	1,332,812
522,671	2,090,686	0.10	97,500	111,569	209,069	1,770,049
522,671	2,613,357	0.10	97,500	163,836	261,336	2,188,186

【41】	【42】	【43】	【44】	【45】	【46】	【47】
【30】×不動産経営面積	【41】の金額に応じた税率	【41】の金額に応じた控除額	【41】×【42】-【43】	【41】×0.1	【41】-【44】-【45】	経営類型と面積に応じた兼業可能労働力
不動産所得	不動産所得に対する所得税率(便宜的に他の所得と分離課税計算)	不動産所得に対する所得税控除額	不動産所得に対する所得税	不動産所得に対する住民税	税引き後不動産所得	兼業可能労働力数
17,062,253	0.33	1,536,000	4,094,543	1,706,225	11,261,484	3.0
12,796,689	0.33	1,536,000	2,686,908	1,279,669	8,830,113	3.0
8,531,126	0.23	636,000	1,326,159	853,113	6,351,855	3.0
4,265,563	0.20	427,500	425,613	426,556	3,413,394	3.0
0	0.05	0	0	0	0	3.0
21,383,094	0.40	2,796,000	5,757,238	2,138,309	13,487,547	3.0
16,037,321	0.33	1,536,000	3,756,316	1,603,732	10,677,273	3.0
10,691,547	0.33	1,536,000	1,992,211	1,069,155	7,630,182	3.0
5,345,774	0.20	427,500	641,655	534,577	4,169,542	3.0
0	0.05	0	0	0	0	3.0

【48】	【49】	【50】	【51】	【52】	【53】	【54】
【40】 + 【46】	【16】×(自宅敷地面積-330)×0.8+ 【16】×330×0.8×0.2 (330㎡分に小規模宅地の減額措置)	【16】×不動産経営面積×0.8×0.79	自宅建物坪数×坪単価×0.6×0.47	【3】×0.6×その時点の経年減点補正率×0.7×不動産経営面積	【3】×0.6×その時点の経年減点補正率×0.7×不動産経営面積	【16】×0.8×0.95×0.95×0.45×農地及び農園面積(市民農園が生産緑地でない場合は、その部分については【16】×0.8×0.95×0.45×農園面積)
所得税・住民税差引後総所得	自宅等敷地相続税評価額(公示地価の80%)	アパート用地相続税評価額(貸家建付地の評価額:自宅等敷地の0.79倍)	自宅建物評価額	第一次相続時点のアパート建物の評価額(借家権部分30%)	第二次相続時点のアパート建物の評価額(借家権部分30%、第一次相続で相続された部分も含む)	全農地の本来の相続税評価額(地価公示の80%、造成費5%、生産緑地評価95%、広大地補正45%)
11,705,755	151,321,600	649,696,000	5,640,000	100,616,727	70,682,182	83,499,300
9,718,654	151,321,600	487,272,000	5,640,000	75,462,545	53,011,636	166,998,600
7,684,667	151,321,600	324,848,000	5,640,000	50,308,364	35,341,091	250,497,900
5,183,443	151,321,600	162,424,000	5,640,000	25,154,182	17,670,545	333,997,200
2,188,186	151,321,600	0	5,640,000	0	0	417,496,500
13,931,818	185,664,698	797,147,345	5,640,000	125,770,909	88,352,727	102,449,831
11,565,814	185,664,698	597,860,509	5,640,000	94,328,182	66,264,545	204,899,662
8,962,994	185,664,698	398,573,673	5,640,000	62,885,455	44,176,364	307,349,493
5,939,590	185,664,698	199,286,836	5,640,000	31,442,727	22,088,182	409,799,324
2,188,186	185,664,698	0	5,640,000	0	0	512,249,155

【55】	【56】	【57】	【58】	【59】	【60】	【61】
納税猶予対象農地面積×【31】+生産緑地の市民農園面積×【16】×0.8×0.95×0.95×0.45+宅地化農地面積×【16】×0.8×0.95×0.45	(330×0.2+自宅敷地面積-330)÷2-330×0.2+330	(【17】+【3】×0.6×その時点の経年減点補正率)÷1000+公示地価×自宅敷地面積×0.7+【51】+(生産緑地面積×【31】+宅地化農地面積×【17】×0.95)÷1000	(【12】-(1+利子率÷100÷12)^(建築後年数×12))×(【12】-【3】×利子率÷100÷12)÷(利子率÷100÷12)×不動産経営面積	(【48】-年間消費額(400万円)×世主死亡までの年数	【49】+【50】+【51】+【52】+【54】-【58】+【59】-5千万円-1千万円×法定相続人数	【60】÷2
納税猶予対象農地を農業投資価格によって評価した場合の全農地の評価額	一次相続のみの場合(法定相続)					
	配偶者の自宅敷地相続面積	相続資産の固定資産評価額	借受残元金	貯蓄増加額	本来の課税遺産額	本来の配偶者取得金額
83,499,300	632	1,049,718,182	278,473,210	77,057,547	709,357,965	354,678,982
166,998,600	632	834,723,636	208,854,907	57,186,545	655,026,383	327,513,191
250,497,900	632	619,729,091	139,236,605	36,846,669	600,225,927	300,112,964
333,997,200	632	404,734,545	69,618,302	11,834,429	540,753,108	270,376,554
417,496,500	632	189,740,000	0	-18,118,141	476,339,959	238,169,979
102,449,831	632	1,289,798,182	348,091,512	99,318,180	887,899,451	443,949,726
204,899,662	632	1,024,990,909	261,068,634	75,658,144	822,982,561	411,491,280
307,349,493	632	760,183,636	174,045,756	49,629,942	755,697,504	377,848,752
409,799,324	632	495,376,364	87,022,878	19,395,902	684,206,610	342,103,305
512,249,155	632	230,569,091	0	-18,118,141	605,435,712	302,717,856

【62】	【63】	【64】	【65】	【66】	【67】	【68】
【61】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【61】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【61】×【62】-【63】(ただしマイナスの場合は0)	【60】÷2÷子供の数	【65】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【65】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【65】×【66】-【67】(ただし上記がマイナスの場合は0)
本来の配偶者税率	本来の配偶者控除額	本来の配偶者税額	本来の子1人当たり取得金額	本来の子1人当たり税率	本来の子1人当たり控除額	本来の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)
0.50	47,000,000	130,339,491	177,339,491	0.40	17,000,000	53,935,796
0.50	47,000,000	116,756,596	163,756,596	0.40	17,000,000	48,502,638
0.50	47,000,000	103,056,482	150,056,482	0.40	17,000,000	43,022,593
0.40	17,000,000	91,150,622	135,188,277	0.40	17,000,000	37,075,311
0.40	17,000,000	78,267,992	119,084,990	0.40	17,000,000	30,633,996
0.50	47,000,000	174,974,863	221,974,863	0.40	17,000,000	71,789,945
0.50	47,000,000	158,745,640	205,745,640	0.40	17,000,000	65,298,256
0.50	47,000,000	141,924,376	188,924,376	0.40	17,000,000	58,569,750
0.50	47,000,000	124,051,652	171,051,652	0.40	17,000,000	51,420,661
0.50	47,000,000	104,358,928	151,358,928	0.40	17,000,000	43,543,571

【69】	【70】	【71】	【72】	【73】	【74】	【75】
(【64】+【68】) ×子供の人数 ÷2	【49】+【50】 +【51】+【52】 +【55】-【58】 -5千万円-1千 万円×法定相 続人数	【70】÷2	【71】の額に 応じた税率速 算表に基づく 税率	【71】の額に 応じた税率速 算表に基づく 控除額	【61】×【62】 -【63】 (ただしマイ ナスの場合は 0)	【70】÷2÷子供の 数
第一次相続に おける配偶者 控除後の総相 続税	市民農園以外 の生産緑地を 農地評価した 場合の課税遺 産総額	市民農園以外 の生産緑地を 農地評価した 場合の配偶者 取得金額	市民農園以外 の生産緑地を 農地評価した 場合の配偶者 税率	市民農園以外 の生産緑地を 農地評価した 場合の配偶者 控除額	市民農園以外 の生産緑地を 農地評価した 場合の配偶者 税額	市民農園以外 の生産緑地を農地 評価した場合の 子1人当たり取得 金額
119,105,542	709,357,965	354,678,982	0.50	47,000,000	130,339,491	177,339,491
106,880,936	655,026,383	327,513,191	0.50	47,000,000	116,756,596	163,756,596
94,550,834	600,225,927	300,112,964	0.50	47,000,000	103,056,482	150,056,482
82,650,622	540,753,108	270,376,554	0.40	17,000,000	91,150,622	135,188,277
69,767,992	476,339,959	238,169,979	0.40	17,000,000	78,267,992	119,084,990
159,277,377	887,899,451	443,949,726	0.50	47,000,000	174,974,863	221,974,863
144,671,076	822,982,561	411,491,280	0.50	47,000,000	158,745,640	205,745,640
129,531,938	755,697,504	377,848,752	0.50	47,000,000	141,924,376	188,924,376
113,446,487	684,206,610	342,103,305	0.50	47,000,000	124,051,652	171,051,652
95,723,035	605,435,712	302,717,856	0.50	47,000,000	104,358,928	151,358,928

【76】	【77】	【78】	【79】	【80】	【81】	【82】
【75】の額に 応じた税率速 算表に基づく 税率	【75】の額に 応じた税率速 算表に基づく 控除額	【75】×【76】-【77】 (ただしマイナ スの場合は0)	(【74】+【78】×子 供の数)÷2	【69】- 【79】	【57】 ×0.004	【48】×世帯主 死亡までの年 数-【79】-【81】
市民農園以外 の生産緑地を 農地評価した 場合の子1人 当たり税率	市民農園以外 の生産緑地を 農地評価した 場合の子1人 当たり控除額	市民農園以外 の生産緑地を農地評価 した場合の子1人 当たり税額(マイ ナスの場合は0)	市民農園以外 の生産緑地を農地評価 した場合の第一次相続に おける配偶者控除後 の総相続税=猶予後の 支払相続税	第一次 相続に おける 納税猶 予額	第一次 相続に おける 登録免 許税	第一次相続発 生時点までの 純収入
0.40	17,000,000	53,935,796	119,105,542	0	4,198,873	-6,246,868
0.40	17,000,000	48,502,638	106,880,936	0	3,338,895	-13,033,286
0.40	17,000,000	43,022,593	94,550,834	0	2,478,916	-20,183,081
0.40	17,000,000	37,075,311	82,650,622	0	1,618,938	-32,435,131
0.40	17,000,000	30,633,996	69,767,992	0	758,960	-48,645,093
0.40	17,000,000	71,789,945	159,277,377	0	5,159,193	-25,118,389
0.40	17,000,000	65,298,256	144,671,076	0	4,099,964	-33,112,896
0.40	17,000,000	58,569,750	129,531,938	0	3,040,735	-42,942,731
0.40	17,000,000	51,420,661	113,446,487	0	1,981,505	-56,032,090
0.40	17,000,000	43,543,571	95,723,035	0	922,276	-74,763,453

【83】	【84】	【85】	【86】	【87】	【88】	【89】
【82】÷世帯主死亡までの年数	$((【17】+【3】) \times 0.6 \times \text{その時点の経年減点補正率}) \div 1000 + 【51】 + (\text{生産緑地面積} \times 【31】 + \text{宅地化農地面積} \times 【17】) \times 0.95 \div 1000 \div 2 + \text{公示地価} \times \text{自宅敷地面積} \times 0.7$	$((【12】 - (1 + \text{利率} \div 100 \div 12)) ^ \wedge (\text{建築後年数} \times 12)) \times (【12】 - 【3】) \times \text{利率} \div 100 \div 12) \div (\text{利率} \div 100 \div 12) \times \text{不動産経営面積} \div 2$	$(【82】 - 400 \text{万}) \times \text{世帯主死亡までの年数} \div 2$	$(【48】 \div 2 - 200 \text{万}) \times \text{第一次相続から第二次相続までの年数}$	$【16】 \times (【56】 - 330) \times 0.8 + 【16】 \times 330 \times 0.8 \times 0.2 + (【50】 + 【51】 + 【53】 + 【54】) \div 2 - 【85】 - 5 \text{千万} - 1 \text{千万} \times \text{子供の数}$	【88】÷子供の数
二次相続の場合（法定相続）						
第一次相続発生時点までの年平均純収入	相続資産の固定資産税評価額	借受残元金の半額（配偶者引き継ぎ分）	第一次相続時点の貯蓄増加引き継ぎ分（配偶者分）	貯蓄増加分（配偶者分）	本来の課税遺産額	本来の子1人当たり取得金額
-624,687	527,224,073	74,823,428	-23,123,434	19,264,387	331,737,066	165,868,533
-1,303,329	425,072,255	56,117,571	-26,516,643	14,296,636	293,784,341	146,892,170
-2,018,308	322,920,436	37,411,714	-30,091,541	9,211,667	255,532,708	127,766,354
-3,243,513	220,768,618	18,705,857	-36,217,565	2,958,607	213,561,858	106,780,929
-4,864,509	118,616,800	0	-44,322,546	-4,529,535	168,376,968	84,188,484
-2,511,839	647,308,058	93,529,285	-32,559,195	24,829,545	418,368,367	209,184,183
-3,311,290	521,586,240	70,146,963	-36,556,448	18,914,536	372,375,832	186,187,916
-4,294,273	395,864,422	46,764,642	-41,471,366	12,407,485	324,873,591	162,436,796
-5,603,209	270,142,604	23,382,321	-48,016,045	4,848,976	274,690,129	137,345,065
-7,476,345	144,420,785	0	-57,381,726	-4,529,535	219,865,665	109,932,832

【90】	【91】	【92】	【93】	【94】	【95】	【96】
【89】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【89】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【89】×【90】-【91】 ただし上記がマイナスの場合は0	【92】×子供の数	【16】×(【56】-330)×0.8+【16】×330×0.8×0.2+(【50】+【51】+【53】+【55】)÷2-【85】-5千円×子供の数×1千万	【94】÷子供の数	【95】の額に応じた税率速算表に基づく税率
本来の子1人当たり税率	本来の子1人当たり控除額	本来の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)	第二次相続における本来の総相続税	生産緑地を農地評価した場合の課税遺産総額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり取得金額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税率
0.40	17,000,000	49,347,413	98,694,826	331,737,066	165,868,533	0.40
0.40	17,000,000	41,756,868	83,513,736	293,784,341	146,892,170	0.40
0.40	17,000,000	34,106,542	68,213,083	255,532,708	127,766,354	0.40
0.40	17,000,000	25,712,372	51,424,743	213,561,858	106,780,929	0.40
0.30	7,000,000	18,256,545	36,513,090	168,376,968	84,188,484	0.30
0.40	17,000,000	66,673,673	133,347,347	418,368,367	209,184,183	0.40
0.40	17,000,000	57,475,166	114,950,333	372,375,832	186,187,916	0.40
0.40	17,000,000	47,974,718	95,949,436	324,873,591	162,436,796	0.40
0.40	17,000,000	37,938,026	75,876,052	274,690,129	137,345,065	0.40
0.40	17,000,000	26,973,133	53,946,266	219,865,665	109,932,832	0.40

【97】	【98】	【99】	【100】	【101】	【102】	【103】
【95】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【95】×【96】-【97】 ただし上記がマイナスの場合は0	【98】×子供の数	【93】-【99】	【84】×0.004	【79】+【81】+【99】+【101】	【48】×配偶者死亡までの年数
					2回の相続計	
生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり控除額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)	農地評価した場合の第二次相続における総相続税=猶予後の支払相続税	第二次相続における納税猶予額	第二次相続における登録免許税	猶予後の相続税・登録免許税支払総額	第二次相続終了時点までの相続税等差引前収入
17,000,000	49,347,413	98,694,826	0	2,108,896	224,108,138	175,586,321
17,000,000	41,756,868	83,513,736	0	1,700,289	195,433,856	145,779,817
17,000,000	34,106,542	68,213,083	0	1,291,682	166,534,515	115,270,003
17,000,000	25,712,372	51,424,743	0	883,074	136,577,377	77,751,644
7,000,000	18,256,545	36,513,090	0	474,467	107,514,509	32,822,788
17,000,000	66,673,673	133,347,347	0	2,589,232	300,373,148	208,977,270
17,000,000	57,475,166	114,950,333	0	2,086,345	265,807,718	173,487,216
17,000,000	47,974,718	95,949,436	0	1,583,458	230,105,567	134,444,913
17,000,000	37,938,026	75,876,052	0	1,080,570	192,384,615	89,093,854
17,000,000	26,973,133	53,946,266	0	577,683	151,169,260	32,822,788

【104】	【105】
【48】×配偶者死亡までの年数・【102】	【104】÷配偶者死亡年
第二次相続終了時点までの純収入	第二次相続終了時点までの年平均純収入
-48,521,817	-3,234,788
-49,654,039	-3,310,269
-51,264,512	-3,417,634
-58,825,734	-3,921,716
-74,691,721	-4,979,448
-91,395,878	-6,093,059
-92,320,502	-6,154,700
-95,660,654	-6,377,377
-103,290,761	-6,886,051
-118,346,472	-7,889,765

⑦ 宅地化農地での市民農園開設とアパート経営との組み合わせ

			【1】	【2】	【3】	【4】	【5】
			専有面積10a当たり年間家賃×容積率	1000×容積率	【2】×坪単価÷3.3	【2】÷1戸当たり専有面積	1戸当たり専有面積×坪単価÷3.3
容積率	農業面積 (㎡)	アパート面積 (㎡)	敷地10a当たり家賃収入	敷地10a当たり専有面積	敷地10a当たり建築費＝投資額	敷地10a当たり建築戸数	1戸当たり建築費
80	1,000	4,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	2,000	3,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	3,000	2,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	4,000	1,000	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
	5,000	0	17,441,348	800	121,212,121	15.3	7,930,134
100	1,000	4,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	2,000	3,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	3,000	2,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	4,000	1,000	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134
	5,000	0	21,801,685	1,000	151,515,152	19.1	7,930,134

【6】	【7】	【8】	【9】	【10】	【11】	【12】
不動産取得税＝ 【18】×0.03（た だし1室40～ 240㎡の場合1 室1,200万円控 除） 登録免許税＝ 【18】×0.004	【3】÷耐 用年数	【6】÷耐用年数	【1】×0.05	【1】×0.15	【1】 - 【7】 - 【8】 - 【9】 - 【10】	【3】×利率 ÷12×(1+利率 ÷12) [^] (借 入金償還月 数)÷(1+ 利率÷12) [^] (借入金償 還月数)-1)
敷地10a 当たり 不動産取得税+ 登録免許税	敷地10a 当たり年 間減価償 却費	敷地10a 当たり減価 償却計算上の耐用年 数期間における年平 均支払不動産取得税+ 登録免許税	敷地10a 当 たり年間修 繕費（賃料の 5%）	敷地10a 当たり年 間管理委 託料（賃料 の15%）	敷地10a 当たり償 却費・不動産取得 税・登録免許税・ 修繕費・管理費差 引後年間利益	敷地10a 当た り毎月返済 額
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
290,909	6,379,585	15,311	872,067	2,616,202	7,558,182	672,240
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299
363,636	7,974,482	19,139	1,090,084	3,270,253	9,447,727	840,299

【13】	【14】	【15】	【16】	【17】	【18】	【19】
【12】×借入金 償還月数-【3】	【13】÷耐用年数	【11】 - 【14】		【16】 ×1,000×0.7	【3】 ×0.6×0.47	【4】×200（た だし上限1000）
敷地10a 当た り支払金利総 額	敷地10a 当たり 減価償却計算上 の耐用年数期間 における平均年 間支払金利	敷地10a 当たり償 却費・不動産取得 税・登録免許税・ 修繕費・管理費・ 金利支払い後利益	㎡当 たり公 示地 価	推定固定資産 税評価額（公 示地価の 70%、10a あ たり）	敷地10a 当た りアパート建 物固定資産評 価額	敷地10a 当た り小規模住宅用地 200㎡以下の部分 の面積（固定資産 税評価用）
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	5,446,321	257,000	179,900,000	34,181,818	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	6,807,901	315,327	220,729,091	42,727,273	1,000

【20】	【21】	【22】	【23】	【24】	【25】	【26】
1000- 【19】 - 【21】	1戸当たり専有面積×【4】×10 >1000の場合は0 そうでない場合は1000-1戸当たり専有面積×【4】×10	【4】×200（ただし上限1000）	1000- 【22】	$(【19】 \times (1/6) + 【20】 \times (1/3) + 【21】) \div 1000 \times 【17】 \times 0.014$	【18】 ×0.014	$(【22】 \times (1/3) + 【23】 \times (2/3)) \div 1000 \times 【17】 \times 0.003$
敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡を超える部分の面積（固定資産税評価用）	10aに建てられた床面積の10倍を超える部分の面積（固定資産税評価用）	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡以下の部分の面積（都市計画税評価用）	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡を超える部分の面積（都市計画税評価用）	敷地10a当たり年間固定資産税（土地部分）	敷地10a当たり年間固定資産税（建物部分）	敷地10a当たり年間都市計画税（土地部分）
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	419,767	478,545	179,900
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729
0	0	1,000	0	515,035	598,182	220,729

【27】	【28】	【29】	【30】	【31】	【32】	【33】
【18】 ×0.003	【24】+【25】	【26】+【27】	【15】-【24】-【25】 -【26】-【27】	東京または大阪の水田または畑の農業投資価格	農業経営類型ごとの農業所得	東京または大阪の水田または畑の農業投資価格
敷地10a当たり年間都市計画税（建物部分）	敷地10a当たり年間固定資産税（土地建物計）	敷地10a当たり年間都市計画税（土地建物計）	敷地10a当たり償却費・不動産取得税・登録免許税・修繕費・管理費・金利・固定資産税・都市計画税差引後所得	10a当たり農業投資価格（H24）	農業所得（生産緑地10aあたり）	10a当たり農業投資価格（H24）
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
102,545	898,312	282,445	4,265,563	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000
128,182	1,113,216	348,911	5,345,774	840,000	447,385	840,000

【34】	【35】	【36】	【37】	【38】	【39】	【40】
市民農園・体験農園、生産緑地かどうかによる所得	【32】×農業面積 + 【34】×農園面積	【35】の金額に応じた税率	【35】の金額に応じた控除額	【35】×【36】-【37】	【35】×0.1	【35】-【38】-【39】
農園所得（10aあたり）	農業所得（市民農園・体験農園含む）	農業所得に対する所得税率（便宜的に他の所得と分離課税計算）	農業所得に対する所得税控除額	農業所得に対する所得税	農業所得に対する住民税	税引き後農業所得
156,516	156,516	0.05	0	7,826	15,652	133,038
156,516	313,031	0.05	0	15,652	31,303	266,077
156,516	469,547	0.05	0	23,477	46,955	399,115
156,516	626,063	0.05	0	31,303	62,606	532,153
156,516	782,578	0.05	0	39,129	78,258	665,192
156,516	156,516	0.05	0	7,826	15,652	133,038
156,516	313,031	0.05	0	15,652	31,303	266,077
156,516	469,547	0.05	0	23,477	46,955	399,115
156,516	626,063	0.05	0	31,303	62,606	532,153
156,516	782,578	0.05	0	39,129	78,258	665,192

【41】	【42】	【43】	【44】	【45】	【46】	【47】
【30】×不動産経営面積	【41】の金額に応じた税率	【41】の金額に応じた控除額	【41】×【42】-【43】	【41】×0.1	【41】-【44】-【45】	経営類型と面積に応じた兼業可能労働力
不動産所得	不動産所得に対する所得税率（便宜的に他の所得と分離課税計算）	不動産所得に対する所得税控除額	不動産所得に対する所得税	不動産所得に対する住民税	税引き後不動産所得	兼業可能労働力数
17,062,253	0.33	1,536,000	4,094,543	1,706,225	11,261,484	3.0
12,796,689	0.33	1,536,000	2,686,908	1,279,669	8,830,113	3.0
8,531,126	0.23	636,000	1,326,159	853,113	6,351,855	3.0
4,265,563	0.20	427,500	425,613	426,556	3,413,394	3.0
0	0.05	0	0	0	0	3.0
21,383,094	0.40	2,796,000	5,757,238	2,138,309	13,487,547	3.0
16,037,321	0.33	1,536,000	3,756,316	1,603,732	10,677,273	3.0
10,691,547	0.33	1,536,000	1,992,211	1,069,155	7,630,182	3.0
5,345,774	0.20	427,500	641,655	534,577	4,169,542	3.0
0	0.05	0	0	0	0	3.0

【48】	【49】	【50】	【51】	【52】	【53】	【54】
【40】 + 【46】	【16】×(自宅敷地面積-330)×0.8+ 【16】×330×0.8×0.2 (330㎡分に小規模宅地の減額措置)	【16】×不動産経営面積×0.8×0.79	自宅建物坪数×坪単価 ×0.6×0.47	【3】×0.6×その時点の経年減点補正率×0.7×不動産経営面積	【3】×0.6×その時点の経年減点補正率×0.7×不動産経営面積	【16】×0.8×0.95×0.95×0.45×農地及び農園面積 (市民農園が生産緑地でない場合は、その部分については【16】×0.8×0.95×0.45×農園面積)
所得税・住民税差引後総所得	自宅等敷地相続税評価額 (公示地価の80%)	アパート用地相続税評価額(貸家建付地の評価額:自宅等敷地の0.79倍)	自宅建物評価額	第一次相続時点のアパート建物の評価額(借家権部分30%)	第二次相続時点のアパート建物の評価額(借家権部分30%、第一次相続で相続された部分も含む)	全農地の本来の相続税評価額(地価公示の80%、造成費5%、生産緑地評価95%、広大地補正45%)
11,394,522	151,321,600	649,696,000	5,640,000	100,616,727	70,682,182	87,894,000
9,096,190	151,321,600	487,272,000	5,640,000	75,462,545	53,011,636	175,788,000
6,750,970	151,321,600	324,848,000	5,640,000	50,308,364	35,341,091	263,682,000
3,945,547	151,321,600	162,424,000	5,640,000	25,154,182	17,670,545	351,576,000
665,192	151,321,600	0	5,640,000	0	0	439,470,000
13,620,586	185,664,698	797,147,345	5,640,000	125,770,909	88,352,727	107,841,927
10,943,350	185,664,698	597,860,509	5,640,000	94,328,182	66,264,545	215,683,855
8,029,297	185,664,698	398,573,673	5,640,000	62,885,455	44,176,364	323,525,782
4,701,695	185,664,698	199,286,836	5,640,000	31,442,727	22,088,182	431,367,709
665,192	185,664,698	0	5,640,000	0	0	539,209,636

【55】	【56】	【57】	【58】	【59】	【60】	【61】
納税猶予対象農地面積×【31】+生産緑地の市民農園面積×【16】×0.8×0.95×0.95×0.45+宅地化農地面積×【16】×0.8×0.95×0.45	(330×0.2+自宅敷地面積×330)÷2+330×0.2+330	(【17】+【3】×0.6×その時点の経年減点補正率)÷1000+公示地価×自宅敷地面積×0.7+【51】+(生産緑地面積×【31】+宅地化農地面積×【17】×0.95)÷1000	(【12】-(1+利率率÷100÷12)^(建築後年数×12)×(【12】-【3】×利率率÷100÷12))÷(利率率÷100÷12)×不動産経営面積	(【48】-年間消費額(400万円)×世主死亡までの年数	【49】+【50】+【51】+【52】+【54】-【58】+【59】-5千万円-1千万円×法定相続人数	【60】÷2
納税猶予対象農地を農業投資価格によって評価した場合の全農地の評価額	一次相続のみの場合(法定相続)					
	配偶者の自宅敷地相続面積	相続資産の固定資産評価額	借受残元金	貯蓄増加額	本来の課税遺産額	本来の配偶者取得金額
87,894,000	632	1,219,783,182	278,473,210	73,945,223	710,640,340	355,320,170
175,788,000	632	1,174,853,636	208,854,907	50,961,896	657,591,134	328,795,567
263,682,000	632	1,129,924,091	139,236,605	27,509,696	604,073,054	302,036,527
351,576,000	632	1,084,994,545	69,618,302	-544,525	545,952,954	272,976,477
439,470,000	632	1,040,065,000	0	-33,348,084	483,083,516	241,541,758
107,841,927	632	1,498,650,818	348,091,512	96,205,856	890,179,224	445,089,612
215,683,855	632	1,442,696,182	261,068,634	69,433,495	827,542,105	413,771,052
323,525,782	632	1,386,741,545	174,045,756	40,292,969	762,536,820	381,268,410
431,367,709	632	1,330,786,909	87,022,878	7,016,948	693,396,041	346,698,020
539,209,636	632	1,274,832,273	0	-33,348,084	617,166,250	308,583,125

【62】	【63】	【64】	【65】	【66】	【67】	【68】
【61】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【61】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【61】×【62】-【63】(ただしマイナスの場合は0)	【60】÷2÷子供の数	【65】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【65】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【65】×【66】-【67】(ただし上記がマイナスの場合は0)
本来の配偶者税率	本来の配偶者控除額	本来の配偶者税額	本来の子1人当たり取得金額	本来の子1人当たり税率	本来の子1人当たり控除額	本来の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)
0.50	47,000,000	130,660,085	177,660,085	0.40	17,000,000	54,064,034
0.50	47,000,000	117,397,784	164,397,784	0.40	17,000,000	48,759,113
0.50	47,000,000	104,018,264	151,018,264	0.40	17,000,000	43,407,305
0.40	17,000,000	92,190,591	136,488,239	0.40	17,000,000	37,595,295
0.40	17,000,000	79,616,703	120,770,879	0.40	17,000,000	31,308,352
0.50	47,000,000	175,544,806	222,544,806	0.40	17,000,000	72,017,922
0.50	47,000,000	159,885,526	206,885,526	0.40	17,000,000	65,754,210
0.50	47,000,000	143,634,205	190,634,205	0.40	17,000,000	59,253,682
0.50	47,000,000	126,349,010	173,349,010	0.40	17,000,000	52,339,604
0.50	47,000,000	107,291,563	154,291,563	0.40	17,000,000	44,716,625

【69】	【70】	【71】	【72】	【73】	【74】	【75】
$(【64】+【68】) \times \text{子供の人数} \div 2$	$【49】+【50】+【51】+【52】+【55】-【58】-5 \text{千万円}-1 \text{千万円} \times \text{法定相続人数}$	$【70】 \div 2$	【71】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【71】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	$【61】 \times 【62】 - 【63】$ (ただしマイナスの場合は0)	$【70】 \div 2 \div \text{子供の数}$
第一次相続における配偶者控除後の総相続税	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の課税遺産総額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者取得金額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者税率	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者控除額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者税額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり取得金額
119,394,077	710,640,340	355,320,170	0.50	47,000,000	130,660,085	177,660,085
107,458,005	657,591,134	328,795,567	0.50	47,000,000	117,397,784	164,397,784
95,416,437	604,073,054	302,036,527	0.50	47,000,000	104,018,264	151,018,264
83,690,591	545,952,954	272,976,477	0.40	17,000,000	92,190,591	136,488,239
71,116,703	483,083,516	241,541,758	0.40	17,000,000	79,616,703	120,770,879
159,790,325	890,179,224	445,089,612	0.50	47,000,000	175,544,806	222,544,806
145,696,974	827,542,105	413,771,052	0.50	47,000,000	159,885,526	206,885,526
131,070,785	762,536,820	381,268,410	0.50	47,000,000	143,634,205	190,634,205
115,514,109	693,396,041	346,698,020	0.50	47,000,000	126,349,010	173,349,010
98,362,406	617,166,250	308,583,125	0.50	47,000,000	107,291,563	154,291,563

【76】	【77】	【78】	【79】	【80】	【81】	【82】
【75】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【75】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	$【75】 \times 【76】 - 【77】$ (ただしマイナスの場合は0)	$(【74】+【78】) \times \text{子供の数} \div 2$	$【69】 - 【79】$	$【57】 \times 0.004$	$【48】 \times \text{世帯主死亡までの年数} - 【79】 - 【81】$
市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税率	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり控除額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税額 (マイナスの場合は0)	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の第一次相続における配偶者控除後の総相続税=猶予後の支払相続税	第一次相続における納税猶予額	第一次相続における登録免許税	第一次相続発生時点までの純収入
0.40	17,000,000	54,064,034	119,394,077	0	4,879,133	-10,327,987
0.40	17,000,000	48,759,113	107,458,005	0	4,699,415	-21,195,524
0.40	17,000,000	43,407,305	95,416,437	0	4,519,696	-32,426,438
0.40	17,000,000	37,595,295	83,690,591	0	4,339,978	-48,575,094
0.40	17,000,000	31,308,352	71,116,703	0	4,160,260	-68,625,047
0.40	17,000,000	72,017,922	159,790,325	0	5,994,603	-29,579,073
0.40	17,000,000	65,754,210	145,696,974	0	5,770,785	-42,034,263
0.40	17,000,000	59,253,682	131,070,785	0	5,546,966	-56,324,782
0.40	17,000,000	52,339,604	115,514,109	0	5,323,148	-73,820,309
0.40	17,000,000	44,716,625	98,362,406	0	5,099,329	-96,809,820

【83】	【84】	【85】	【86】	【87】	【88】	【89】
【82】÷世帯主死亡までの年数	$\left(\left(\left[17 \right] + \left[3 \right] \right) \times 0.6 \times \text{その時点の経年減点補正率} \div 1000 + \left[51 \right] + \left(\text{生産緑地面積} \times \left[31 \right] + \text{宅地化農地面積} \times \left[17 \right] \times 0.95 \right) \div 1000 \right) \div 2 + \text{公示地価} \times \text{自宅敷地面積} \times 0.7$	$\left(\left(\left[12 \right] - \left(1 + \text{利子率} \div 100 \div 12 \right)^{\left(\text{建築後年数} \times 12 \right)} \times \left(\left[12 \right] - \left[3 \right] \right) \times \text{利子率} \div 100 \div 12 \right) \div \left(\text{利子率} \div 100 \div 12 \right) \times \text{不動産経営面積} \div 2$	$\left(\left[82 \right] - 400 \text{万} \times \text{世帯主死亡までの年数} \right) \div 2$	$\left(\left[48 \right] \div 2 - 200 \text{万} \right) \times \text{第一次相続から第二次相続までの年数}$	$\left[16 \right] \times \left(\left[56 \right] - 330 \right) \times 0.8 + \left[16 \right] \times 330 \times 0.8 \times 0.2 + \left(\left[50 \right] + \left[51 \right] + \left[53 \right] + \left[54 \right] \right) \div 2 - \left[85 \right] - 5 \text{千万} - 1 \text{千万} \times \text{子供の数}$	【88】÷子供の数
二次相続の場合（法定相続）						
第一次相続発生時点までの年平均純収入	相続資産の固定資産税評価額	借受残元金の半額（配偶者引き継ぎ分）	第一次相続時点の貯蓄増加引き継ぎ分（配偶者分）	貯蓄増加分（配偶者分）	本来の課税遺産額	本来の子1人当たり取得金額
-1,032,799	612,256,573	74,823,428	-25,163,993	18,486,306	331,115,776	165,557,888
-2,119,552	595,137,255	56,117,571	-30,597,762	12,740,474	292,541,760	146,270,880
-3,242,644	578,017,936	37,411,714	-36,213,219	6,877,424	253,668,837	126,834,418
-4,857,509	560,898,618	18,705,857	-44,287,547	-136,131	211,186,537	105,593,269
-6,862,505	543,779,300	0	-54,312,524	-8,337,021	165,566,255	82,783,128
-2,957,907	751,734,376	93,529,285	-34,789,536	24,051,464	418,055,992	209,027,996
-4,203,426	730,438,876	70,146,963	-41,017,132	17,358,374	371,751,083	185,875,541
-5,632,478	709,143,376	46,764,642	-48,162,391	10,073,242	323,936,467	161,968,234
-7,382,031	687,847,876	23,382,321	-56,910,154	1,754,237	273,485,474	136,742,737
-9,680,982	666,552,376	0	-68,404,910	-8,337,021	218,515,236	109,257,618

【90】	【91】	【92】	【93】	【94】	【95】	【96】
【89】の額に 応じた税率速算 表に基づく税率	【89】の額に 応じた税率速算表に 基づく控除額	【89】×【90】 -【91】 ただし上記が マイナスの場 合は0	【92】×子供の 数	【16】×（【56】-330） ×0.8+【16】 ×330×0.8×0.2+（【50】 +【51】+【53】+【55】） ÷2-【85】-5千万-子供 の数×1千万	【94】÷子供の 数	【95】の額に 応じた税率速算表 に基づく税率
本来の子1 人当たり 税率	本来の子1 人当たり控 除額	本来の子1人 当たり税額 （マイナスの 場合は0）	第二次相続に おける本来の 総相続税	生産緑地を農地評価 した場合の課税遺産 総額	生産緑地を農地 評価した場合の子1人当 たり取得金額	生産緑地を農地 評価した場合の子1人当 たり税率
0.40	17,000,000	49,223,155	98,446,310	331,115,776	165,557,888	0.40
0.40	17,000,000	41,508,352	83,016,704	292,541,760	146,270,880	0.40
0.40	17,000,000	33,733,767	67,467,535	253,668,837	126,834,418	0.40
0.40	17,000,000	25,237,307	50,474,615	211,186,537	105,593,269	0.40
0.30	7,000,000	17,834,938	35,669,877	165,566,255	82,783,128	0.30
0.40	17,000,000	66,611,198	133,222,397	418,055,992	209,027,996	0.40
0.40	17,000,000	57,350,217	114,700,433	371,751,083	185,875,541	0.40
0.40	17,000,000	47,787,293	95,574,587	323,936,467	161,968,234	0.40
0.40	17,000,000	37,697,095	75,394,190	273,485,474	136,742,737	0.40
0.40	17,000,000	26,703,047	53,406,095	218,515,236	109,257,618	0.40

【97】	【98】	【99】	【100】	【101】	【102】	【103】
【95】の額に 応じた税率速 算表に基づく 控除額	【95】×【96】-【97】 ただし上記がマイ ナスの場合は0	【98】×子供の 数	【93】- 【99】	【84】 ×0.004	【79】+【81】 +【99】+【101】	【48】×配偶者 死亡までの年 数
					2回の相続計	
生産緑地を農 地評価した場 合の子1人当 たり控除額	生産緑地を農地評 価した場合の子1 人当たり税額（マ イナスの場合は0）	農地評価をした場 合の第二次相続に おける総相続税= 猶予後の支払相続 税	第二次相 続におけ る納税猶 予額	第二次相続 における登 録免許税	猶予後の相続 税・登録免許 税支払総額	第二次相続終 了時点までの 相続税等差引 前収入
17,000,000	49,223,155	98,446,310	0	2,449,026	225,168,546	170,917,834
17,000,000	41,508,352	83,016,704	0	2,380,549	197,554,673	136,442,844
17,000,000	33,733,767	67,467,535	0	2,312,072	169,715,740	101,264,543
17,000,000	25,237,307	50,474,615	0	2,243,594	140,748,778	59,183,212
7,000,000	17,834,938	35,669,877	0	2,175,117	113,121,957	9,977,874
17,000,000	66,611,198	133,222,397	0	3,006,938	302,014,263	204,308,783
17,000,000	57,350,217	114,700,433	0	2,921,756	269,089,947	164,150,243
17,000,000	47,787,293	95,574,587	0	2,836,574	235,028,911	120,439,453
17,000,000	37,697,095	75,394,190	0	2,751,392	198,982,838	70,525,422
17,000,000	26,703,047	53,406,095	0	2,666,210	159,534,040	9,977,874

【104】	【105】
【48】×配偶者死亡までの年数・【102】	【104】÷配偶者死亡年
第二次相続終了時点までの純収入	第二次相続終了時点までの年平均純収入
-54,250,712	-3,616,714
-61,111,829	-4,074,122
-68,451,197	-4,563,413
-81,565,566	-5,437,704
-103,144,083	-6,876,272
-97,705,479	-6,513,699
-104,939,704	-6,995,980
-114,589,458	-7,639,297
-128,457,416	-8,563,828
-149,556,166	-9,970,411

⑧ 水稲中心の経営とアパート経営との組み合わせ

			【1】	【2】	【3】	【4】	【5】
			専有面積 10a 当たり年間家賃×容積率	1000×容積率	【2】×坪単価÷3.3	【2】÷1戸当たり専有面積	1戸当たり専有面積×坪単価÷3.3
容積率	農業面積 (㎡)	アパート面積 (㎡)	敷地 10a 当たり家賃収入	敷地 10a 当たり専有面積	敷地 10a 当たり建築費＝投資額	敷地 10a 当たり建築戸数	1戸当たり建築費
80	1,000	2,000	15,521,856	800	121,212,121	17.7	6,835,052
	2,000	1,000	15,521,856	800	121,212,121	17.7	6,835,052
	3,000	0	15,521,856	800	121,212,121	17.7	6,835,052
100	1,000	2,000	19,402,321	1,000	151,515,152	22.2	6,835,052
	2,000	1,000	19,402,321	1,000	151,515,152	22.2	6,835,052
	3,000	0	19,402,321	1,000	151,515,152	22.2	6,835,052

【6】	【7】	【8】	【9】	【10】	【11】	【12】
不動産取得税＝ 【18】×0.03（た だし1室40～240 ㎡の場合1室 1,200万円控除） 登録免許税＝ 【18】×0.004	【3】÷耐 用年数	【6】÷耐用年数	【1】 ×0.05	【1】×0.15	【1】-【7】-【8】 -【9】-【10】	【3】×利率 ÷12×（1+利率 率÷12） ^{（借 入金償還月数）} ÷（（1+利率 率÷12） ^{（借入 金償還月数）} -1）
敷地10a当たり不 動産取得税+登録 免許税	敷地10a 当たり年 間減価償 却費	敷地10a当たり減価 償却計算上の耐用年 数期間における年平 均支払不動産取得税 +登録免許税	敷地10a 当たり年 間修繕費 （賃料の 5%）	敷地10a当 たり年間管 理委託料 （賃料の 15%）	敷地10a当たり償 却費・不動産取得 税・登録免許税・ 修繕費・管理費差 引後年間利益	敷地10a当た り毎月返済額
290,909	6,379,585	15,311	776,093	2,328,278	6,022,589	672,240
290,909	6,379,585	15,311	776,093	2,328,278	6,022,589	672,240
290,909	6,379,585	15,311	776,093	2,328,278	6,022,589	672,240
363,636	7,974,482	19,139	970,116	2,910,348	7,528,236	840,299
363,636	7,974,482	19,139	970,116	2,910,348	7,528,236	840,299
363,636	7,974,482	19,139	970,116	2,910,348	7,528,236	840,299

【13】	【14】	【15】	【16】	【17】	【18】	【19】
【12】×借入金 償還月数-【3】	【13】÷耐用年 数	【11】-【14】		【16】 ×1,000×0.7	【3】 ×0.6×0.47	【4】×200（ただ し上限1000）
敷地10a当た り支払金利総 額	敷地10a当た り減価償却計 算上の耐用年 数期間におけ る平均年間支 払金利	敷地10a当たり償 却費・不動産取得 税・登録免許税・ 修繕費・管理費・ 金利支払い後利益	㎡当たり 公示地価	推定固定資産 税評価額（公 示地価の 70%、10aあ たり）	敷地10a当た りアパート建 物固定資産評 価額	敷地10a当た り 小規模住宅用地 200㎡以下の部分 の面積（固定資産 税評価用）
40,125,362	2,111,861	3,910,728	196,231	137,361,700	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	3,910,728	196,231	137,361,700	34,181,818	1,000
40,125,362	2,111,861	3,910,728	196,231	137,361,700	34,181,818	1,000
50,156,702	2,639,826	4,888,410	196,231	137,361,700	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	4,888,410	196,231	137,361,700	42,727,273	1,000
50,156,702	2,639,826	4,888,410	196,231	137,361,700	42,727,273	1,000

【20】	【21】	【22】	【23】	【24】	【25】	【26】
1000-【19】-【21】	1戸当たり専有面積×【4】×10>1000の場合は0 そうでない場合は1000-1戸当たり専有面積×【4】×10	【4】×200(ただし上限1000)	1000-【22】	(【19】×(1/6)+【20】×(1/3)+【21】)÷1000×【17】×0.014	【18】×0.014	(【22】×(1/3)+【23】×(2/3))÷1000×【17】×0.003
敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡を超える部分の面積(固定資産税評価用)	10aに建てられた床面積の10倍を超える部分の面積(固定資産税評価用)	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡以下の部分の面積(都市計画税評価用)	敷地10a当たり小規模住宅用地200㎡を超える部分の面積(都市計画税評価用)	敷地10a当たり年間固定資産税(土地部分)	敷地10a当たり年間固定資産税(建物部分)	敷地10a当たり年間都市計画税(土地部分)
0	0	1,000	0	320,511	478,545	137,362
0	0	1,000	0	320,511	478,545	137,362
0	0	1,000	0	320,511	478,545	137,362
0	0	1,000	0	320,511	598,182	137,362
0	0	1,000	0	320,511	598,182	137,362
0	0	1,000	0	320,511	598,182	137,362

【27】	【28】	【29】	【30】	【31】	【32】	【33】
【18】×0.003	【24】+【25】	【26】+【27】	【15】-【24】-【25】-【26】-【27】	東京または大阪の水田または畑の農業投資価格	農業経営類型ごとの農業所得	東京または大阪の水田または畑の農業投資価格
敷地10a当たり年間都市計画税(建物部分)	敷地10a当たり年間固定資産税(土地建物計)	敷地10a当たり年間都市計画税(土地建物計)	敷地10a当たり償却費・不動産取得税・登録免許税・修繕費・管理費・金利・固定資産税・都市計画税差引後所得	10a当たり農業投資価格(H24)	農業所得(生産緑地10aあたり)	10a当たり農業投資価格(H24)
102,545	799,056	239,907	2,871,764	880,000	-30,703	880,000
102,545	799,056	239,907	2,871,764	880,000	-30,703	880,000
102,545	799,056	239,907	2,871,764	880,000	-30,703	880,000
128,182	918,692	265,544	3,704,174	880,000	-30,703	880,000
128,182	918,692	265,544	3,704,174	880,000	-30,703	880,000
128,182	918,692	265,544	3,704,174	880,000	-30,703	880,000

【34】	【35】	【36】	【37】	【38】	【39】	【40】
市民農園・体験農園、生産緑地かどうかによる所得	【32】×農業面積 + 【34】×農園面積	【35】の金額に応じた税率	【35】の金額に応じた控除額	【35】×【36】 - 【37】	【35】×0.1	【35】 - 【38】 - 【39】
農園所得（10aあたり）	農業所得（市民農園・体験農園含む）	農業所得に対する所得税率（便宜的に他の所得と分離課税計算）	農業所得に対する所得税控除額	農業所得に対する所得税	農業所得に対する住民税	税引き後農業所得
156,516	-30,703	0.05	0	0	0	-30,703
156,516	-61,406	0.05	0	0	0	-61,406
156,516	-92,109	0.05	0	0	0	-92,109
156,516	-30,703	0.05	0	0	0	-30,703
156,516	-61,406	0.05	0	0	0	-61,406
156,516	-92,109	0.05	0	0	0	-92,109

【41】	【42】	【43】	【44】	【45】	【46】	【47】
【30】×不動産経営面積	【41】の金額に応じた税率	【41】の金額に応じた控除額	【41】×【42】 - 【43】	【41】×0.1	【41】 - 【44】 - 【45】	経営類型と面積に応じた兼業可能労働力
不動産所得	不動産所得に対する所得税率（便宜的に他の所得と分離課税計算）	不動産所得に対する所得税控除額	不動産所得に対する所得税	不動産所得に対する住民税	税引き後不動産所得	兼業可能労働力数
5,743,529	0.20	427,500	721,206	574,353	4,447,970	3.0
2,871,764	0.10	97,500	189,676	287,176	2,394,912	3.0
0	0.05	0	0	0	0	3.0
7,408,347	0.23	636,000	1,067,920	740,835	5,599,593	3.0
3,704,174	0.20	427,500	313,335	370,417	3,020,422	3.0
0	0.05	0	0	0	0	3.0

【48】	【49】	【50】	【51】	【52】	【53】	【54】
【40】 + 【46】	【16】×(自宅敷 地面積-330) ×0.8+【16】 ×330×0.8×0.2 (330㎡分に小 規模宅地の減額 措置)	【16】×不動 産経営面積 ×0.8×0.79	自宅建物坪 数×坪単価 ×0.6×0.47	【3】×0.6× その時点の 経年減点補 正率×0.7× 不動産経営 面積	【3】×0.6×その 時点の経年減 点補正率×0.7× 不動産経営面 積	【16】 ×0.8×0.95×0.95×0.45× 農地及び農園面積 (市民農園が生産緑地 でない場合は、その部 分については【16】 ×0.8×0.95×0.45×農園 面積)
所得税・住 民税差引 後総所得	自宅等敷地相続 税評価額(公示 地価の80%)	アパート用 地相続税評 価額(貸家建 付地の評価 額:自宅等敷 地の0.79倍)	自宅建物評 価額	第一次相続 時点のアパ ート建物の 評価額(借家 権部分 30%)	第二次相続時 点のアパート 建物の評価額 (借家権部分 30%、第一次相 続で相続され た部分も含む)	全農地の本来の相続税 評価額(地価公示の 80%、造成費5%、生 産緑地評価95%、広大 地補正45%)
4,417,267	115,540,813	248,035,984	5,640,000	50,308,364	35,341,091	63,755,452
2,333,506	115,540,813	124,017,992	5,640,000	25,154,182	17,670,545	127,510,904
-92,109	115,540,813	0	5,640,000	0	0	191,266,356
5,568,890	115,540,813	248,035,984	5,640,000	62,885,455	44,176,364	63,755,452
2,959,016	115,540,813	124,017,992	5,640,000	31,442,727	22,088,182	127,510,904
-92,109	115,540,813	0	5,640,000	0	0	191,266,356

【55】	【56】	【57】	【58】	【59】	【60】	【61】
納税猶予対象農 地面積×【31】+ 生産緑地の市民 農園面積×【16】 ×0.8×0.95×0.95 ×0.45+宅地化農 地面積×【16】 ×0.8×0.95×0.45	(330×0.2+ 自宅敷地面 積-330) +2-330×0.2 +330	(【17】+【3】×0.6× その時点の経年減 点補正率)÷1000+ 公示地価×自宅敷 地面積×0.7+【51】 +(生産緑地面積× 【31】+宅地化農 地面積×【17】 ×0.95)÷1000	(【12】-(1+ 利率 ÷100÷12)^ (建築後年数 ×12)×(【12】 -【3】×利率 ÷100÷12))÷ (利率 ÷100÷12)×不 動産経営面積	(【48】-年 間消費額 (400万 円))×世主 死亡までの 年数	【49】+【50】 +【51】+【52】 +【54】-【58】 +【59】-5千万 円-1千万円× 法定相続人数	【60】÷2
納税猶予対象農 地を農業投資価 格によって評価 した場合の全農 地の評価額	一次相続のみの場合(法定相続)					
	配偶者の自 宅敷地相続 面積	相続資産の固定資 産評価額	借受残元金	貯蓄増加額	本来の課税遺 産額	本来の配偶者 取得金額
880,000	632	490,474,191	139,236,605	4,172,673	268,216,680	134,108,340
1,760,000	632	318,057,945	69,618,302	-16,664,944	231,580,644	115,790,322
2,640,000	632	145,641,700	0	-40,921,090	191,526,079	95,763,039
880,000	632	508,441,464	174,045,756	15,688,897	257,500,844	128,750,422
1,760,000	632	327,041,582	87,022,878	-10,409,844	226,719,714	113,359,857
2,640,000	632	145,641,700	0	-40,921,090	191,526,079	95,763,039

【62】	【63】	【64】	【65】	【66】	【67】	【68】
【61】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【61】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【61】×【62】-【63】 (ただしマイナスの場合は0)	【60】÷2÷子供の数	【65】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【65】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【65】×【66】-【67】 ただし上記がマイナスの場合は0
本来の配偶者税率	本来の配偶者控除額	本来の配偶者税額	本来の子1人当たり取得金額	本来の子1人当たり税率	本来の子1人当たり控除額	本来の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)
0.40	17,000,000	36,643,336	67,054,170	0.30	7,000,000	13,116,251
0.40	17,000,000	29,316,129	57,895,161	0.30	7,000,000	10,368,548
0.30	7,000,000	21,728,912	47,881,520	0.20	2,000,000	7,576,304
0.40	17,000,000	34,500,169	64,375,211	0.30	7,000,000	12,312,563
0.40	17,000,000	28,343,943	56,679,928	0.30	7,000,000	10,003,979
0.30	7,000,000	21,728,912	47,881,520	0.20	2,000,000	7,576,304

【69】	【70】	【71】	【72】	【73】	【74】	【75】
(【64】+【68】)×子供の人数÷2	【49】+【50】+【51】+【52】+【55】-【58】-5 千円×1千円×法定相続人数	【70】÷2	【71】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【71】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【61】×【62】-【63】 (ただしマイナスの場合は0)	【70】÷2÷子供の数
第一次相続における配偶者控除後の総相続税	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の課税遺産総額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者取得金額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者税率	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者控除額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の配偶者税額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり取得金額
31,437,919	205,341,228	102,670,614	0.40	17,000,000	24,068,246	51,335,307
25,026,613	105,829,740	52,914,870	0.30	7,000,000	8,874,461	26,457,435
18,440,760	2,899,723	1,449,861	0.10	0	144,986	724,931
29,562,648	194,625,392	97,312,696	0.30	7,000,000	22,193,809	48,656,348
24,175,950	100,968,810	50,484,405	0.30	7,000,000	8,145,321	25,242,202
18,440,760	2,899,723	1,449,861	0.10	0	144,986	724,931

【76】	【77】	【78】	【79】	【80】	【81】	【82】
【75】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【75】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【75】×【76】-【77】 (ただしマイナスの場合は0)	(【74】+【78】×子供の数)÷2	【69】-【79】	【57】×0.004	【48】×世帯主死亡までの年数-【79】-【81】
市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税率	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり控除額	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)	市民農園以外の生産緑地を農地評価した場合の第一次相続における配偶者控除後の総相続税=猶予後の支払相続税	第一次相続における納税猶予額	第一次相続における登録免許税	第一次相続発生時点までの純収入
0.30	7,000,000	8,400,592	20,434,715	11,003,204	1,961,897	21,776,061
0.15	500,000	3,468,615	7,905,846	17,120,767	1,272,232	14,156,978
0.10	0	72,493	144,986	18,295,774	582,567	-1,648,643
0.20	2,000,000	7,731,270	18,828,174	10,734,474	2,033,766	34,826,957
0.15	500,000	3,286,330	7,358,991	16,816,959	1,308,166	20,922,998
0.10	0	72,493	144,986	18,295,774	582,567	-1,648,643

【83】	【84】	【85】	【86】	【87】	【88】	【89】
【82】÷世帯主死亡までの年数	((【17】+【3】×0.6×その時点の経年減点補正率)÷1000+【51】+(生産緑地面積×【31】+宅地化農地面積×【17】×0.95)÷1000)÷2+公示地価×自宅敷地面積×0.7	((【12】-(1+利率÷100+12)^(建築後年数×12))×(【12】-【3】×利率÷100+12)÷(利率÷100+12)×不動産経営面積)÷2	(【82】-400万×世帯主死亡までの年数)÷2	(【48】÷2-200万)×第一次相続から第二次相続までの年数	【16】×(【56】-330)×0.8+【16】×330×0.8×0.2+(【50】+【51】+【53】+【54】)÷2-【85】-5千万-1千万×子供の数	【88】÷子供の数
二次相続の場合(法定相続)						
第一次相続発生時点までの年平均純収入	相続資産の固定資産税評価額	借受残元金の半額(配偶者引き継ぎ分)	第一次相続時点の貯蓄増加引き継ぎ分(配偶者分)	貯蓄増加分(配偶者分)	本来の課税遺産額	本来の子1人当たり取得金額
2,177,606	252,677,931	37,411,714	-9,111,970	1,043,168	118,676,155	59,338,077
1,415,698	171,815,263	18,705,857	-12,921,511	-4,166,236	89,396,523	44,698,262
-164,864	90,952,594	0	-20,824,321	-10,230,273	55,168,990	27,584,495
3,482,696	258,988,840	46,764,642	-2,586,521	3,922,224	123,145,367	61,572,683
2,092,300	174,970,717	23,382,321	-9,538,501	-2,602,461	91,875,662	45,937,831
-164,864	90,952,594	0	-20,824,321	-10,230,273	55,168,990	27,584,495

【90】	【91】	【92】	【93】	【94】	【95】	【96】
【89】の額に応じた税率速算表に基づく税率	【89】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【89】×【90】-【91】 ただし上記がマイナスの場合は0	【92】×子供の数	【16】×(【56】-330)×0.8+【16】×330×0.8×0.2+(【50】+【51】+【53】+【55】)÷2-【85】-5千万-子供の数×1千万	【94】÷子供の数	【95】の額に応じた税率速算表に基づく税率
本来の子1人当たり税率	本来の子1人当たり控除額	本来の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)	第二次相続における本来の総相続税	生産緑地を農地評価をした場合の課税遺産総額	生産緑地を農地評価をした場合の子1人当たり取得金額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税率
0.30	7,000,000	10,801,423	21,602,846	87,238,429	43,619,214	0.20
0.20	2,000,000	6,939,652	13,879,305	26,521,071	13,260,536	0.15
0.15	500,000	3,637,674	7,275,349	-39,144,188	-19,572,094	0.10
0.30	7,000,000	11,471,805	22,943,610	91,707,641	45,853,820	0.20
0.20	2,000,000	7,187,566	14,375,132	29,000,210	14,500,105	0.15
0.15	500,000	3,637,674	7,275,349	-39,144,188	-19,572,094	0.10

【97】	【98】	【99】	【100】	【101】	【102】	【103】
【95】の額に応じた税率速算表に基づく控除額	【95】×【96】-【97】 ただし上記がマイナスの場合は0	【98】×子供の数	【93】-【99】	【84】×0.004	【79】+【81】+【99】+【101】+	【48】×配偶者死亡までの年数
2回の相続計						
生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり控除額	生産緑地を農地評価した場合の子1人当たり税額(マイナスの場合は0)	農地評価した場合の第二次相続における総相続税=猶予後の支払相続税	第二次相続における納税猶予額	第二次相続における登録免許税	猶予後の相続税・登録免許税支払総額	第二次相続終了時点までの相続税等差引前収入
2,000,000	6,723,843	13,447,686	8,155,161	1,010,712	36,855,009	66,259,009
500,000	1,489,080	2,978,161	10,901,144	687,261	12,843,499	35,002,584
0	0	0	7,275,349	363,810	1,091,363	-1,381,635
2,000,000	7,170,764	14,341,528	8,602,082	1,035,955	36,239,423	83,533,346
500,000	1,675,016	3,350,032	11,025,101	699,883	12,717,072	44,385,234
0	0	0	7,275,349	363,810	1,091,363	-1,381,635

【104】	【105】
【48】×配偶者死亡までの年数-【102】	【104】÷配偶者死亡年
第二次相続終了時点までの純収入	第二次相続終了時点までの年平均純収入
29,404,000	1,960,267
22,159,084	1,477,272
-2,472,998	-164,867
47,293,922	3,152,928
31,668,162	2,111,211
-2,472,998	-164,867

参考2 マンション経営についての検討資料

(1) 農業とマンション経営所得試算結果

① 施設野菜中心の農業経営とマンション経営の組み合わせによる所得（円）

施設野菜を中心とした農業の経営面積(上限面積:50a)と必要労働力人数		1,000 m ²	2,000 m ²	3,000 m ²	4,000 m ²	5,000 m ²
		1.0 人	1.5 人	2.0 人	2.5 人	3.0 人
自営農業以外の土地利用面積		4,000 m ²	3,000 m ²	2,000 m ²	1,000 m ²	0 m ²
マンション(容積率200%)	年収(単年)	30,711,451	24,494,320	18,267,150	11,709,885	2,936,734
	うち農業	609,385	1,218,771	1,818,118	2,391,657	2,936,734
	うち不動産	30,102,066	23,275,549	16,449,033	9,318,229	0
	年収総合計(15年分)	460,671,764	367,414,799	274,007,255	175,648,282	44,051,010
	相続税・登録免許税額	163,909,135	123,321,415	83,658,031	48,795,022	16,866,582
	実質年収	19,784,175	16,272,892	12,689,948	8,456,884	1,812,295
	農業以外(会社勤め、家事労働等)への就労可能人数	2.0 人	1.5 人	1.0 人	0.5 人	0.0 人

② 施設と露地を組み合わせた農業経営とマンション経営の組み合わせによる所得（円）

施設野菜と露地野菜の組み合わせを中心とした農業の経営面積(上限面積:50a)と必要労働力人数		1,000 m ²	2,000 m ²	3,000 m ²	4,000 m ²	5,000 m ²
		0.5 人	1.0 人	1.5 人	2.0 人	2.5 人
自営農業以外の土地利用面積		4,000 m ²	3,000 m ²	2,000 m ²	1,000 m ²	0 m ²
マンション(容積率200%)	年収(単年)	30,612,066	24,295,549	17,979,033	11,335,729	2,497,500
	うち農業	510,000	1,020,000	1,530,000	2,017,500	2,497,500
	うち不動産	30,102,066	23,275,549	16,449,033	9,318,229	0
	年収総合計(15年分)	459,180,983	364,433,237	269,685,491	170,035,930	37,462,500
	相続税・登録免許税額	163,471,839	122,446,824	82,581,192	47,396,611	15,864,580
	実質年収	19,713,943	16,132,428	12,473,620	8,175,955	1,439,861
	農業以外(会社勤め、家事労働等)への就労可能人数	2.5 人	2.0 人	1.5 人	1.0 人	0.5 人

③ 露地野菜中心の農業経営とマンション経営の組み合わせによる所得（円）

露地野菜を中心とした農業の経営面積（上限面積：100a）と必要労働力人数		2,000 m ²	4,000 m ²	6,000 m ²	8,000 m ²	10,000 m ²
		0.4 人	0.8 人	1.2 人	1.6 人	2.0 人
自営農業以外の土地利用面積		8,000 m ²	6,000 m ²	4,000 m ²	2,000 m ²	0 m ²
マンション（容積率200%）	年収（単年）	58,168,686	45,276,207	32,347,014	19,381,889	3,559,195
	うち農業	760,555	1,521,109	2,244,948	2,932,856	3,559,195
	うち不動産	57,408,131	43,755,098	30,102,066	16,449,033	0
	年収総合計（15年分）	872,530,283	679,143,109	485,205,203	290,728,331	53,387,925
	相続税・登録免許税額	347,700,876	258,579,162	172,849,598	89,101,796	19,111,136
	実質年収	34,988,627	28,037,596	20,823,707	13,441,769	2,285,119
	農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	2.6 人	2.2 人	1.8 人	1.4 人	1.0 人

④ 練馬型体験農園中心の農業経営とマンション経営の組み合わせによる所得（円）

練馬型体験農園を中心とした農業の経営面積（上限面積：50a）と必要労働力人数		1,000 m ²	2,000 m ²	3,000 m ²	4,000 m ²	5,000 m ²
		0.5 人	1.0 人	1.5 人	2.0 人	2.5 人
自営農業以外の土地利用面積		4,000 m ²	3,000 m ²	2,000 m ²	1,000 m ²	0 m ²
マンション（容積率200%）	年収（単年）	30,813,584	24,698,587	18,555,527	12,089,555	3,357,284
	うち農業	711,519	1,423,038	2,106,494	2,771,327	3,357,284
	うち不動産	30,102,066	23,275,549	16,449,033	9,318,229	0
	年収総合計（15年分）	462,203,766	370,478,803	278,332,907	181,343,332	50,359,253
	相続税・登録免許税額	164,358,522	124,220,190	84,735,840	50,214,039	17,825,961
	実質年収	19,856,350	16,417,241	12,906,471	8,741,953	2,168,886
	農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	2.5 人	2.0 人	1.5 人	1.0 人	0.5 人

⑤ 委託型体験農園とマンション経営の組み合わせによる所得（円）

委託型体験農園を中心とした農業の経営面積（上限面積：50a）と必要労働力人数		1,000㎡	2,000㎡	3,000㎡	4,000㎡	5,000㎡
		0人	0人	0人	0人	0人
自営農業以外の土地利用面積		4,000㎡	3,000㎡	2,000㎡	1,000㎡	0㎡
マンション（容積率200%）	年収（単年）	30,452,334	23,976,087	17,499,839	10,719,304	1,745,824
	うち農業	350,269	700,538	1,050,807	1,401,075	1,745,824
	うち不動産	30,102,066	23,275,549	16,449,033	9,318,229	0
	年収総合計（15年分）	456,785,016	359,641,303	262,497,590	160,789,561	26,187,360
	相続税・登録免許税額	162,769,022	121,041,190	80,790,206	45,092,724	14,149,819
	実質年収	19,601,066	15,906,674	12,113,826	7,713,122	802,503
	農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人

⑥ 生産緑地での市民農園とマンション経営の組み合わせによる所得（円）

市民農園（生産緑地）を中心とした農業の経営面積（上限面積：50a）と必要労働力人数		1,000㎡	2,000㎡	3,000㎡	4,000㎡	5,000㎡
		0人	0人	0人	0人	0人
自営農業以外の土地利用面積		4,000㎡	3,000㎡	2,000㎡	1,000㎡	0㎡
マンション（容積率200%）	年収（単年）	30,546,336	24,164,091	17,781,845	11,088,277	2,188,186
	うち農業	444,271	888,541	1,332,812	1,770,049	2,188,186
	うち不動産	30,102,066	23,275,549	16,449,033	9,318,229	0
	年収総合計（15年分）	458,195,044	362,461,360	266,727,675	166,324,161	32,822,788
	相続税・登録免許税額	206,063,065	206,607,521	207,830,242	208,099,190	197,776,823
	実質年収	16,808,799	10,390,256	3,926,496	-2,785,002	-10,996,936
	農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人

⑦ 宅地化農地での市民農園とマンション経営の組み合わせによる所得（円）

市民農園(宅地化農地)を中心とした農業の経営面積（上限面積：50a）と必要労働力人数		1,000 m ²	2,000 m ²	3,000 m ²	4,000 m ²	5,000 m ²
		0人	0人	0人	0人	0人
自営農業以外の土地利用面積		4,000 m ²	3,000 m ²	2,000 m ²	1,000 m ²	0 m ²
マンション（容積率200%）	年収（単年）	30,235,104	23,541,626	16,848,148	9,850,382	665,192
	うち農業	133,038	266,077	399,115	532,153	665,192
	うち不動産	30,102,066	23,275,549	16,449,033	9,318,229	0
	年収総合計（15年分）	453,526,558	353,124,387	252,722,216	147,755,729	9,977,874
	相続税・登録免許税額	208,188,823	210,859,037	214,400,888	216,893,815	208,887,105
	実質年収	16,355,849	9,484,357	2,554,755	-4,609,206	-13,260,615
	農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人	3.0人

⑧ 水稲とマンション経営の組み合わせによる所得（円）

水稲を中心とした農業の経営面積（上限面積：30a）と必要労働力人数		1,000 m ²	2,000 m ²	3,000 m ²
		0人	0人	0人
自営農業以外の土地利用面積		2,000 m ²	1,000 m ²	0 m ²
マンション（容積率200%）	年収（単年）	10,994,453	6,151,554	-92,109
	うち農業	-30,703	-61,406	-92,109
	うち不動産	11,025,156	6,212,960	0
	年収総合計（15年分）	164,916,798	92,273,313	-1,381,635
	相続税・登録免許税額	4,762,368	2,854,373	1,091,363
	実質年収	10,676,962	5,961,263	-164,867
	農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	3.0人	3.0人	3.0人

⑨ 施設野菜中心の農業経営とマンション経営の組み合わせでマンション利用率が下がった場合

○利用率が 80%に低下した場合（円）

施設野菜を中心とした農業の経営面積（上限面積：50a）と必要労働力人数		1,000 m ²	2,000 m ²	3,000 m ²	4,000 m ²	5,000 m ²
		1.0 人	1.5 人	2.0 人	2.5 人	3.0 人
自営農業以外の土地利用面積		4,000 m ²	3,000 m ²	2,000 m ²	1,000 m ²	0 m ²
マンション（容積率 200%）	年収（単年）	26,879,756	21,620,549	16,351,303	10,617,853	2,936,734
	うち農業	609,385	1,218,771	1,818,118	2,391,657	2,936,734
	うち不動産	26,270,371	20,401,778	14,533,185	8,226,196	0
	年収総合計（15 年分）	403,196,345	324,308,235	245,269,546	159,267,788	44,051,010
	相続税・登録免許税額	147,049,679	110,676,823	76,497,552	44,713,549	16,866,582
	実質年収	17,076,444	14,242,094	11,251,466	7,636,949	1,812,295
	農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	2.0 人	1.5 人	1.0 人	0.5 人	0.0 人

○利用率が 75%に低下した場合（円）

施設野菜を中心とした農業の経営面積（上限面積：50a）と必要労働力人数		1,000 m ²	2,000 m ²	3,000 m ²	4,000 m ²	5,000 m ²
		1.0 人	1.5 人	2.0 人	2.5 人	3.0 人
自営農業以外の土地利用面積		4,000 m ²	3,000 m ²	2,000 m ²	1,000 m ²	0 m ²
マンション（容積率 200%）	年収（単年）	23,048,062	18,746,778	14,435,456	9,525,820	2,936,734
	うち農業	609,385	1,218,771	1,818,118	2,391,657	2,936,734
	うち不動産	22,438,676	17,528,007	12,617,338	7,134,163	0
	年収総合計（15 年分）	345,720,926	281,201,671	216,531,837	142,887,293	44,051,010
	相続税・登録免許税額	130,190,223	98,032,231	69,337,073	40,717,013	16,866,582
	実質年収	14,368,714	12,211,296	9,812,984	6,811,352	1,812,295
	農業以外（会社勤め、家事労働等）への就労可能人数	2.0 人	1.5 人	1.0 人	0.5 人	0.0 人

（2）農業とマンション経営所得試算結果の検討

単年年収、長期平均の実質年収とも、マンションの面積を増やすほど大幅に向上する。これは、アパートと同一条件で試算するために、①相続はアパートとマンションで同じ時期に生ずる、②建築費をすべて借入金で賄う、③借入金は建物の償却年数に応じた返済期間を設ける（具体的にはアパートで 20 年返済に対してマンションでは 30 年返済）という条件を設けたためである。さ

らに、④借入金の返済は元利均等払いとしたことも影響している。つまり、マンション建築費は莫大であり、相続時期がアパートと同じだとすると、アパートでは借入金返済がかなり進んだ時期での相続ということになるのに対し、マンションでは莫大な借受残元金が残っており、そのことが元利均等払いという条件によってより強調されるため、マンションの場合は相続資産の評価額が大きく引き下げられるからである。

こうした試算上の問題を修正するには、マンションの借入金返済期限にあわせて相続時期を設定するか、マンションの借入金返済期限をアパートに合わせて短くする必要がある。施設野菜を中心とした経営の場合について、相続時期や返済期限を修正した場合、長期平均した実質年収の試算は以下に示した通りとなり、いずれもほぼ似た値となる。

施設野菜を中心とした農業の経営面積（上限面積：50a）と必要労働力人数	1000 m ²	2000 m ²	3000 m ²	4000 m ²	5000 m ²
	1.0 人	1.5 人	2.0 人	2.5 人	3.0 人
マンション敷地面積	4000 m ²	3000 m ²	2000 m ²	1000 m ²	0 m ²
第一相続 20 年、第二次相続 25 年の場合	10,596,828 円	9,774,532 円	8,521,176 円	6,920,051 円	2,343,145 円
借入金 20 年返済の場合	10,491,043 円	9,573,797 円	8,424,791 円	6,924,208 円	1,812,295 円
農外就労可能人数	2.0 人	1.5 人	1.0 人	0.5 人	0.0 人

この場合も、マンション経営を拡大するほど有利な結果となるが、マンション 4,000 m²の場合でも、実質年収は 1,050 万円程度となる。この試算では、マンションの有利性はかなり修正され、莫大な投資をしたにもかかわらず、施設野菜 1,000 m²+マンション経営 4,000 m²で得られるのは、兼業所得の 2～3 人分程度という結果になる。

この試算でもなお、マンションを拡大することが有利に見えるが、マンションの拡大には資金的な制約があり、現実には 4,000 m²のマンションを個人が建築することは、限りなく不可能に近い。民間金融機関の場合、制度上は返済期間 30～35 年、融資限度額は土地建物の担保価値内でローンを組むことが可能であるが、土地建物の担保評価は固定資産税評価の 60～70%程度（日本政策金融公庫の場合）とされている。今回の試算に用いた坪単価 80 万円、容積率 200%のマンションの場合、10a 当たり建築費は約 4 億 8 千万円である。他方、この場合の 10a 当たり土地建物固定資産税評価額は約 4 億円となるので、その担保評価は 2 億 6 千万円となり、マンション建設費を全額借り入れるためには、差額の 2 億 2 千万円に相当する土地（マンション用地と同等の土地として 15a 程度）を担保に入れる必要がある。このように、現実には、マンション経営面積を拡大することには限界がある。

これに対してアパート経営の場合、建築費が安いと、アパート敷地建物の担保評価額の枠内に建築費を収めることができ、資金調達面から見た建築面積の限界は存在しない。農家にとって、アパート経営は容易であるが、マンション経営は難しいと言える。

以上のように、マンション経営も含めた不動産経営と農業経営の組み合わせによるメリット・デメリットを評価するには、資金調達の問題も組み入れた評価方法を検討する必要がある。また、

アパート経営とマンション経営を同じ土俵で評価する上で、相続の時期と返済期限の適切な設定方法を検討する必要がある。こうした点は、今後の検討課題となる。

参考3 現地ヒアリングの要旨

(1) Aセンター

① 近年の不動産市況等と不動産経営

a 農家の不動産経営と利回り

- ・農家が賃貸経営をする場合、農家はJAの農住部門に委任契約で設計、発注などすべてを頼む施主代行の形をとる場合が多い。また、JAが一括借り上げ、賃貸経営を行い、家賃だけを支払うような代行もされている。
- ・入居率9割ぐらいは確保しなければ、JAはアパート経営を農家に勧めないし、JAバンクも融資しない。
- ・多摩地域等のアパート経営では、そろそろ建て替え時期に来ている。アパート経営が難しくなる中で、当センターでは、建て替え時にケア付きサービス付き高齢者向け住宅を勧めようとしている。
- ・小金井市あたりで25戸程度のアパートを建てるとすれば、建設費は約2億円かかるが、(償却費差引後の)利益は、税引き前で少なくとも4~500万円あることが望ましい。三鷹市では小金井市よりも固定資産税が高いため、800万円程度が必要になる。
- ・バブル期にはアパート経営もかなり利益を上げることができた。現在では、あまり利益は上げられないが安定的な収入源として位置付けられる。不動産経営農家は平均的にはアパートを2~3棟持っており、その収入で、屋敷林や宅地の税金を支払えばよい。そのために必要な家賃粗収入は建築費対比で8%程度である。
- ・8%というのは、新築時の利回りで、その後家賃は下がっていくが、不動産業者が農家に提案するとき、家賃が下がる見込みについては言及されないことが多い。家賃が下がることがないというのが従来のアパート経営の前提だったからである。
- ・一括借り上げの場合、借り上げ事業者もある程度利益を出さなければならないので、保証料率85~80%に設定する。農家は空室リスクをハウスメーカーに任せようとするが、サブリースするハウスメーカーも余裕がなくなっている。
- ・都内の4ほどのJAにアンケートをした結果によると、総じて新規投資に慎重になっている。賃貸経営投資の半分程度は空室対策のリフォームになっている。
- ・サブリースしているのはハウスメーカーが多いが、本来メーカーはアパート経営をする会社ではなく、アパートを作る企業なので、新しいものを次々に作っていく。そうすると古いアパートの需要が減り家賃が下がる。サブリースでは家賃保証を謳っているが、必ず家賃改定の権利が契約に入っており、何年か後には家賃を下げることになる。家賃引き下げに応じなければ契約が解約される。
- ・家賃低下対策、空室対策として、新築10年後ぐらいには大規模修繕が必要となる。そのため

- の費用として、家賃の1割ぐらゐを積み立てるような資金計画を提案するのが一般的である。
- ・ハウスメーカーは、リフォーム工事をとりたゐので、様々な理由を付けてリフォームさせる。アンケートを見ても、修繕が農家の負担感になつてゐることがわかる。

b 高齢者向け施設が注目されつつある

- ・高齢者向け住宅では、2階建でもエレベーターは必須となる。10数年前には、JAや農家は若者向けのワンルーム志向が大半だったが、現在では若者が減少してきたので、農家も高齢者向け住宅に注目し始めている。
- ・高齢者向け施設のなかでも、最もリスクが少ないのは待機者が多い特養である。有料老人ホームのなかでも特定施設入居者生活介護を実施するもののニーズも大きい。ただしこれらは、介護保険の収支との関係で役所が総量規制をしている。また、鉄筋コンクリート造りで建物規模も大きく、農家の一般的な資産活用の対象とはなりにくい。
- ・サービス付き高齢者向け住宅は、国交省と厚労省で10年間に60万戸という目標が出されているが、サービスを提供する人員が常駐しなければならず、1戸あたり人件費負担を減らすための適正規模は50戸以上であると言われている。また、病院、通所リハビリ、訪問看護ステーションなどを一体的に整備したほうが入居者も安心であるが、そうしたものは一般の農家には手に負えず、民間のゼネコンが持ちこみ型で整備しているものが多いようである。
- ・このように、現在展開している高齢者向け施設と、農家の不動産経営の間にはギャップがある。
- ・当センターでは1棟あたり20戸程度の規模の住宅に、高齢者が住むうえで求められる条件を加えていくことを考えている。現在の高齢者は孤立しているので、家族サービスが必要である。そこで、地域の農家やNPOが関わって、安否確認や生活相談に加え、農を楽しむようなものを企画している。
- ・立地条件としては、できるだけ近い所に生産緑地があることが求められる。

c 定期借地

- ・一般定期借地では、地代が更地価格の1.2%、マンションの場合1.8%程度である。
- ・事業用定期借地は千差万別で、情報が表に出てこない。

② 税金問題と税金対策

a 固定資産税と農業所得の関係

- ・練馬区や三鷹市、調布市など、地価の高い地域における農家の税金問題は極めて深刻である。農地は生産緑地にして固定資産税を軽減するとしても、将来の相続に備えて宅地化農地になっている農地や屋敷地、屋敷林などにかかってくる固定資産税はかなりの額である。
- ・三鷹市、埼玉県上尾市、大阪府堺市、新潟県長岡市での調査結果によると、農家所得は三鷹

市で2千万円強であるが、農業所得の割合は少ない。農業収入で固定資産税を支払うことは困難である。勤め先収入などの農外収入で支払うのもかなり厳しいので、賃貸住宅の所有経営収入が、税金支払いのための中心になっている。

- ・境市ではハウス栽培に力を入れている農家があり、長岡市でも水田面積が大きな農家があり、これらの農家の農業所得はそれなりに大きい。ただし、境市のようなハウス栽培の場合、複数の家族労働力が必要である。
- ・地方圏では土地の評価額は下がっているが、負担調整率が上がっているため、固定資産税は上がっている。

b 相続税の状況

- ・練馬区や三鷹市は当然のこと、小金井市あたりでも資産額は控除額を超えてしまうので、相続税を支払わなければならない。
- ・三鷹市の相続税の平均は約8億円、都内平均で約1億円である。都外では上尾市が約2億円であるが、境市や長岡市等の地方都市の場合は、控除額内にほとんど収まる。従って、納税猶予も三鷹市や上尾市の農家は受けているが、境市や長岡市の農家はほとんど受けていない。相続税は東京の比較的都心部で、際立ってシビアな問題となっている。

c 税金対策

- ・相続税対策としては、毎年の収入を貯めておくことよりも、すぐに売却できる更地を持っていることが大切である。
- ・更地で持つ場合、駐車場よりも農地の方がよい。すぐに売れるためには宅地化農地として持つ必要がある。駐車場の場合、評価額の10分の10に対して固定資産税がかかるが、宅地化農地の場合は評価額の3分の1に対し固定資産税がかかる。アパート用地の場合、小規模宅地の特例で評価額の6分の1に対して固定資産税がかかる。このように、駐車場が最も不利である。
- ・相続税の納税期限は相続発生から10カ月以内なので、相続発生後に開発許可を取りはじめたのでは間に合わない。従って農家は、早いうちに道路付けや土盛りだけしておいて、いつでも売れるようにしておこうと考える。
- ・実際に、23区内では個人施工の区画整理がされている区もある。生産緑地の位置形状は原則として変更できないが、区画整理をする場合には生産緑地の場所を変えることができる。相続対策を考えて区画整理で生産緑地の配置を変えている例もある。
- ・相続対策として借入金でアパートを建てて評価額を下げるといってもされているが、アパート経営自体にリスクが出てきているので、こうした相続対策はかつてよりも少なくなっているのではないかと考える。
- ・評価が3分の1になっても、宅地化農地の固定資産税は多額だが、特定農地貸付法で市区が借り上げて市民農園として市民に小分けして貸し付け、市の賃借料と固定資産税を同額にす

る、あるいは固定資産税を0にするという対策を取っている市区もある。

(2) B 不動産

① 近年の不動産市況、入居率についての感触

a 「立地」「物件の良否」「価格の妥当性」の3つの観点から合理的に判断される傾向となっている

- ・以前は、立地条件さえよければ、ボロボロのアパートでも家賃を下げれば借り手はいたが、最近では立地条件がよくても、防犯性も悪くボロボロなものでは、家賃を下げても入居者を確保できない。
- ・不人気立地では立派なアパートを建てても入居者が確保できない。
- ・入居者の要求する天井高が以前より高くなり、一定の高さ制限を前提とすると、階数を確保することが難しくなっている。
- ・人口に対する住宅供給戸数は相対的に過剰で、総務省統計によると平成20年時点の全国の空室率は14%である。そのため、買う側、借りる側は物件を選別できるようになっている。
- ・インターネットで賢い住宅の買い方、賢いアパートの借り方がチェックできるようになり、客の目が厳しくなった。

b 売買では、一次取得者（初めて家を買う人）が取得できる価格レベルを超えると非常に厳しい

- ・バブル以前には30代でマンションを買い、40代でそのマンションを転売して売却資金+ α で一戸建てを買うというパターンがあったが、現在は一次取得物件が値下がりしているため、そうしたステップアップができない。高額所得者が一次取得で購入できるギリギリの線は5千万円台であり、都心部のマンションでも6千万円を超えると売れ行きが急激に落ちる。

c 賃貸では、郊外部で極端に空室率が高くなっている

- ・山梨県内ではアパートの空室率が4割に達する。
- ・郊外部でアパート経営をしているのは不動産業者ではなく、基本的には地元に従来からいた地主であるが、そうした地域のアパートはかなり飽和状況に近い。

d 物件もだぶついているので、価格を下げても空室率が大きく改善しない立地がある

- ・立地の悪い物件は求める人がいない。人口が増えず需要のパイが限定されているため、たまたま親が近くに住んでいる等という人以外は、価格が下がってもこうした物件を買わない状況になっている。
- ・不人気立地の土地所有者が採るべき最善の選択は、土地をすべて売却し、その資金で世田谷区内などで土地を買い、そこで不動産経営をすることである。第二の選択は土地を半分売っ

て、その資金で残りの土地にアパートを建てることである。土地売却代金があるので、借入金の必要がなく、空室率が5割であっても、固定資産税を払っていくらかの収入を得ることができる。借金して現在の土地にアパートを建てるという選択は採るべきではない。

- ・居住ニーズがない立地では、所有権か定期借地権かという権利の形態はほとんど関係なく、どの形態にしても需要はない。
- ・居住ニーズのない立地では、事業用、店舗用の立地ニーズもあり得ない。クローズドした住宅地のなかで、コンビニ1軒を賄うには約1,200世帯が必要だと言われている。

② 近年の農家の不動産経営に関する感触

a 土地活用ニーズの増加

- ・10～20年前に比べると、農家の側の土地活用ニーズは増えている。その理由はいくつか考えられる。かつての郊外の農家世帯主はサラリーマン経験のない人が多かったが、現在では郊外の農家でも世帯主が元サラリーマンとなり、無理して農業を維持しようとして破たんするぐらいであれば、活用できる農地は一部転用して、場合によっては売ってもよいという人が増えている。

b 地域別の状況

- ・23区内の駅徒歩圏の優良立地を除くと、都市農地を活用した賃貸住宅や駐車場経営は非常に厳しい状況にある。例えば四街道市、加須市、久喜市などで、賃貸住宅や駐車場を営むのは難しい。
- ・多摩では中央線沿線の場合で国分寺ぐらいまでは、バス便で不便な所でない限りは賃貸住宅が十分に成り立つ。しかし、立川を超えると極端に状況が悪くなる。京王線沿線では、府中ぐらいまでが賃貸経営がそこそこ成り立つ範囲である。府中を超えると駅徒歩4～5分ぐらいのきれいな物件でも家賃が相当下がっている。徒歩圏を離れてバス便になると賃貸経営は難しい。
- ・横浜市内はある程度地下鉄へのアクセスがよくなっているので、港北ニュータウンあたりならば賃貸経営が何とか可能である。しかし、戸塚や保土ヶ谷などになると厳しい。
- ・千葉県では、新京成の沿線あたりになると駅から徒歩圏に近い物件であっても厳しい。
- ・埼玉新都市交通など、駅が新設されたところは非常に便利にはなったが、地主が一斉にアパートを建てたので、供給過剰の気配がある。
- ・東京23区内でそこそこ駅から近ければアパートやマンションの需要が十分にある。三鷹市あたりまでは、バス便でも本数が多く、十分に賃貸経営が成立する場所がある。しかし三鷹市でも中央線と京王線の真ん中あたりになるとアパートとしては厳しい。ただし、分譲マンションや分譲住宅としてのニーズはあるだろう。

c アパートが古くなった場合の対応

- ・アパートが古くなった場合、23区内の徒歩圏であれば、建て替えは十分合理的である。建て替えるためには入居者が一斉に退去することが求められ、そのために定期借家契約を活用すべきである。また、全額借入金では厳しい場所が増えているので、再建費用を積み立てておき、借入金の比率を減らすことが必要である。定期借家への切り替えや再建費用積み立てを考えると、建て替えの10年以上前から計画的に進める必要がある。
- ・アパートを壊して農地に戻すという選択も十分ありうる。ただ、三大都市圏では生産緑地の納税猶予のために終身営農が必要なので厳しい面があり、終身営農条件が農家から無理やり宅地を叩き出す作用力となっている面がある。宅地化農地も税負担が重い。したがって、アパートを農地に戻しても、それが維持できるかどうかという問題がある。
- ・農地の多い地域よりも宅地化されている地域の方がインフラが整っているので地価は高い。

d 相続時の対応

- ・現在農地を守っている人は、基本的には農地を処分したいとは思っていないはずだが、相続が発生すれば相続税支払いのために売却せざるを得ない。こうして売却されるのはまとまった農地であり、その買い手は不動産開発会社で、業者は建売住宅やマンションを建てて分譲する。
- ・相続税支払いのために農地ではなく借入金を完済したアパートや駐車場などを売るという選択もないとはいえないが、借入金の返済が終わったアパートは、家賃が安くなっているとはいえ、例えば1戸4万円で10戸貸していれば年間で500万円の収入になる。ただし、建物はいずれ崩壊するので、限界点が近付くと入居者は減り、維持修繕費もかかる。解体にも費用がかかる。従って、ある一定限度を超した建物はリスク資産である可能性が高い。例えば、地価が5千万円でも、解体費用は6千万円かかるというケースが現実にある。アパートがこうしたリスク資産となっている場合、農地ではなくアパートを処分するという選択肢はあるだろう。

e 農家の資産活用におけるJAと不動産業者の位置

- ・農家に対する資産活用のアドバイスにおけるJAの位置づけは、都市部に行くほど低くなる。東京23区や国分寺市・府中市あたりまでの場合、JAの意見はいろいろな情報のなかの一つに過ぎない。資金も地方に行けば行くほどJAに依存しているが、世田谷区や練馬区など都心部の農家は、単純に銀行とJAとの比較で決めているのではないか。
- ・ある建設賃貸会社の営業担当者は、スーツを着たまま田畑の中に入って行く。そうすると農家の人は信頼感を持ってしまう。また、この会社は以前、ロードサイド上に空いた土地に自社の看板を建てて回り、月5万円ぐらいの看板代を毎月、現金でもって行って支払っていた。それを1~2年毎月続けると、人間関係ができてくる。そこで不動産経営の話も始まるようだ。
- ・相続税対策等を理由に、10年~20年の一括借り上げというビジネスモデルで商売をしてい

る会社がある。

- ・ある会社の一括借り上げの場合、借入金 35 年返済で、金利はすべて変動金利である。35 年間低金利が続く保証はない。また、査定家賃が相場よりも 10% ぐらい高い。査定家賃から 9 割保証で一括借り上げなので、非常に条件の良い話のように聞こえるが、その会社は 2 年改定で、2 年目の改定の時には家賃を 20% 落とすということだった。また、修繕費を一切見ていなかった。

③ B 不動産として、農家の相続対策で農家に提案する方針や具体例

- ・生産緑地の相続税納税猶予条件が、三大都市圏では終身営農となったので、生産緑地を勧めるのが非常に難しい状況にある。どうしても農地を維持して農業にこだわりたいという地主であれば生産緑地を選択希望する場合もある。
- ・生産緑地を希望する場合でも、次の相続に備えて、宅地並み課税農地を必ず一部入れてもらうようにしている。宅地並みの部分はあとで開発造成ができるので、相続が発生した場合にすぐに売ることができる。相続税の納付期限は相続発生後 10 カ月以内なので、その間に生産緑地について行政から許認可を得て開発造成することは時間的に困難である。
- ・地価が高く家賃も高い地域を除き、土地を一部売却し、売却益で一部の土地にアパートを建て、農地も残す、という複合的な土地利用をせざるを得ない。農家に極端な無理はさせず、できるだけ納税ができるような形で土地を維持していくというのが、基本的なスタンスである。
- ・借入金で賃貸アパートを建築して節税対策をするように提案している業者も存在するが、借入はリスクと考えるべきである。

④ B 不動産として、固定資産税対策で農家に提案する方針や具体例

- ・固定資産税をメインにする土地活用の相談はほとんどない。
- ・固定資産税で困っている農家もある。その場合、場所がよければアパートを建てることもありうるが、場所が悪ければ固定資産税対策で土地活用をしたことがかえって足かせになる場合もあるので、土地売却を含めた活用の提案をするケースが多いのではないかと。

⑤ サブリースの料率等

a 当社は 23 区と主要地区の駅徒歩 10 分圏内以外では一括借り上げは行っていない

- ・B という名前があるので、営業で受注をとるために一括借り上げの約束をして、あとで大幅な家賃引き下げを提示し、それがいやなら契約解消ということは、企業倫理上できない。

b 保証料率（査定家賃に対するオーナーへの支払い家賃の比率）

- ・一括借り上げの場合の保証料率は85～90%である。保証料率の高低は、空室リスクの高低、礼金が取れるか取れないかによる。

c 修繕積立金その他

- ・会社として特にルール化はしていない。収支計算表を打つときに、0.5～1%の間で設定することになっている。
- ・建築後30年ぐらいの必要修繕費として考えられるのが、外壁の吹き付け1回、給湯器やエアコンの取り換えが最低1回、10年おきのクロスの張り替え、高圧洗浄2回程度である。これらの経費を30年分一括して計算し、それを割り返すと、毎年建築費の0.7%～1%ぐらいの修繕費を積み立てる必要がある。

d 免責期間

- ・免責期間は建物の規模によって1カ月～3カ月をとる。規模が大きい場合には3カ月ぐらいを要求している。
- ・免責期間は、当初契約の時だけ設定しており、更新による免責期間は置いている。
- ・家賃保証や一括借り上げの仕組みは会社によってかなり違い、空くたびに必ず募集期間を1カ月間設けている会社や、2年更新で更新のたびに免責期間を設ける会社など、様々である。

⑥ 農地活用について

a 基本的には立地次第

- ・駐車場では利益がほとんど出なくなっているため、アパート経営をいかにして組み合わせるかということが大きなポイントだが、アパートも過剰で借り手がいないところもあり、難しい局面である。
- ・相続税支払いのために売却された農地が、開発業者によって建売住宅となっており、かなり安く供給されているため、建売住宅については、大都市ではある程度の需要はある。
- ・ただし、安い木造建売は、構造材の木材材質に問題がある可能性がある。

b 利便性が高く、企画によって有利な事業が展開できる場合には、賃貸住宅を提案する場合もあるが、よほど優良地でない限りは、全額借入による計画は勧めていない

- ・賃貸住宅でも、地域にない企画が必要である。例えば、1区画の土地をフェンスで囲み、建物を配棟し、駐車場を設け、ポケットパークのようなものを設置し、区画の土地のゲートをオートロックにして、ゲート内側は不審者が入らないようにするなどの企画である。
- ・青山等の一等地を除き、賃貸住宅経営はそれほど利益の得られる事業ではない。三鷹や国分寺等、多摩地域の中でも立地の良い地区のアパートも、良好に維持しないと借り手がつかない

い。良好に維持するには費用がかかる。

- ・現在ではアパートの大規模修繕は当然のことで、建築費の1%ぐらいを毎年修繕費として積み立てておく必要があるが、20年ぐらい前までは、アパートの大規模修繕をする家主はいなかった。大規模修繕積立が必要なかったから不動産所得で生活できたという面がある。現在のように、大規模修繕や、入居者が出入りするたびの内装張り替えなどをしていると、利益は少ない。
- ・場所がそこそこで、質の良い建物を建てて、それをしっかり維持修繕していくとすれば、アパート経営は、比較的安定したミドルリスクミドルリターン of 事業ではないか。
- ・建築費は青森県でも東京でもほとんど同じなので、利回りを左右するのは家賃相場である。
- ・大都市圏でも県庁所在地でもない人口5万人程度の地方都市において、坪単価がやや高めのものから安めのものまでのバリエーションを持っている大手ハウスメーカーの建築で、5千万円の建築費全額を借入金としてアパート経営をする場合、年間収入は100万円程度となる。
- ・地方都市は木造賃貸住宅の建築コストが非常に安い。給排水などすべて含んだ場合の坪単価は、大手ハウスメーカーの場合、安くても坪40~45万円であるが、地方の大工は坪30万円程度で作る場合もある。建築費が安ければその分利益率は上がる。
- ・東京都の三鷹以東の市街地の場合、全額借入で1億円の建築費（1LDK~2DK程度の部屋10戸分の建築費）に対して年間300万円の利益が上がるのであれば、かなりよい事業として農家にも勧められる。年間100万円しか利益がないのであれば勧められない。1億円の借入をして年間300万円の利益があれば、ローンを30年で返済とすると、完済時には1億円の貯蓄ができる。借入金と同額ぐらいの貯蓄ができる計画であれば、それほど悪い計画ではない。
- ・不動産収入を主な収入にして生活しようと思えば、アパートが3~4棟必要である。1棟から300万円の収入としても4棟あれば1,200万円で、アパート経営に慣れている人は、5年ぐらいおきに1棟ずつ建て替えてうまく回している。

c 事業用地はリスクがある

- ・事業向けは居住向けよりもハードルが高い。たまたま借りてくれる人がいればよいが、借りてくれる人がいるとは限らない。
- ・業種業態によっては土壤汚染リスクがあるので、事業向けに土地を貸す場合には、貸す前に一度土壤汚染の調査をしてから貸すべきである。貸す前の状況がわからなければ、汚染が発覚しても、最初から汚染されていたと言われかねない。

d 駐車場については総じて厳しい評価

- ・昔は地方都市では夫婦で車1台が当たり前だったが、最近はそうでもなくなる傾向があり、1軒2台ずつの駐車場の一部が空いている。
- ・都心部では、各市区がマンションや集合住宅を作る時に住宅戸数に対して一定率の駐車場付置義務を設けている。10年前までは付置義務では駐車場が足りなかった。しかし、ここ5年

ぐらいの傾向では、都心部でも郊外部でも付置義務で設置された駐車場台数が余っている。法人が社有車の台数を減らしている。また、若者が車に乗らなくなっている。そうした傾向が如実に表れている。

- ・従って、農地活用で駐車場経営というのは、駅から少し離れたところで、固定資産税相当分程度の収入がせいぜいだろう。以前は、駐車場はローリスクローリターンだったが、現在ではリターンがない状況になりつつある。

(3) C 農協

① 管内概況

a 歴史

- ・この管内は兼業化がかなり速く進んできた。
- ・約 40 年前に高速道路ができて、管内は大きく変貌してきた。昔は税金の仕組みをよく知らない農家が多く、土地売却代金を全部使ってしまい、翌年納税で困ったという人もいた。そこで、JA が資産管理支援を行うことが必要だと認識し、資産管理業務を開始した。
- ・管内の状況も市によってそれぞれ異なる。都心に近い優良地もあるが、地区によっては外環を作る話が早くに持ち上がったものの具体的な計画がなかなか決まらなかったため、農地がかなり残っているところもある。ジャンクション周辺に残っている農地はほとんど活用できない。収用された 15ha ほどのうち 7ha が農地である。また、収用地以外でも、ジャンクション周辺では高架道路による日照問題、不整形区画化、通行制限の問題があり、農地としても宅地としても事業用地としても活用が難しい。JA では外環専任担当を 2 人おいて、代替地についての対応をしている。

b 農家の収入源

- ・不動産収入のある農家が多い。勤め先収入は少ないという感触を持っている。不動産収入があるので、家の農業を継いでいる人が多い。ある程度の農地があると、勤めながら農業をするのも難しい。管内は他地区より農業従事者が多いという印象を受けている。
- ・作目としては、野菜と植木が主なものである。
- ・農業収入としては、赤字の農家の方が多い。主な収入は不動産で、農地を守るために野菜と植木を植えて収支トントンになっている。固定資産税が莫大なので、通常の収入源では払えない。
- ・JA としては農業所得向上のため、ファーマーズマーケットの強化を目指している。以前は管内に市場があったが、市場が移転し、組合員が市場に出荷しにくくなったので新たな販路をつくる取組が必要になった。
- ・市民農園や体験農園の取り組みは少ないが、地区によっては、ブルーベリー農園など、観光

果樹園の取り組みがある。また、青壮年部が学校農園に力を入れており、学校給食に地場産野菜を供給している。給食の地場産比率は、管内のある地区（「地区」とは農協合併前の単協単位）では20%を超えた。

c 体験農園等の動向

- ・体験農園の開設希望者はいるようだが、組合員が常に農園指導をしなければならないという問題があるので、伸びていない。
- ・農園つきアパートの構想もある。農家が所有しているアパートを貸し、近くの農地で優先的に体験農園をできるようにして、入居率を上げるという考えである。若い共働き家庭では、農作業をする時間が取れないので、農園つき住宅のターゲットは年金暮らしの高齢者である。

② 不動産市況の動向

a 近年の市況等

- ・全体的には需要は減ってきている。
- ・JAの取扱いについては、ほぼ100%近くで一括借り上げ業者を組合員に紹介している。従って、賃料は若干上下するが、通常の場合、家賃の90%での契約となっており、新しい物件に関しては入居率の心配はしていない。JAが間に入っている住宅については、一括借り上げなので、家賃のダウンという例も今のところあまりない。
- ・アパートの中ではメゾネットタイプの人気が高まっている。
- ・JAの紹介でなく、以前から地元の不動産業者に管理を依頼している農家はかなり厳しく、入居率が7割ぐらいになっている。
- ・住宅系より事業系の方が厳しい。とくに外食系が厳しくなっている。テナントの場合、入居企業側は契約更新時に家賃引き下げを要求してくるが、個人では対応するのが難しいため、JAが間に入り、引き下げ幅を小さくするよう交渉している。
- ・JA本店近くの駅周辺のテナントのかかなりの部分で、JAが間に入っている。地主は家賃交渉には素人なので、農家に不利にならないようにしている。契約書は顧問弁護士に見てもらう。
- ・時代によって家賃設定があるので、新築だからと言って家賃が高いわけではない。
- ・新規で建物を建てようという農家は減ってきている。需要が減ってきている。以前は銀行で借入をして相続税を圧縮しようとした人も多かったが、それで財産をなくした人も少なくなく、それを目の当たりにした農家も多い。借入金はいずれ返さなければならない。こうしたことを農家が理解してきたため、不動産経営に慎重になってきた。

b 利回り

- ・利回りが7~8%であれば無理に建てる必要はない。以前は10%が最低ラインとされていたが、老人施設等の場合は7~8%でしか回らない。

- ・近年はアパートではなく、戸建て賃貸の相談が増えている。戸建てを複数持っていれば相続の際に兄弟間で分割することができる。また、戸建ての坪単価が低下してきたので、10～15%で回せる場合もある。万一の時は一部を売却することもできる。
- ・ロードサイドではコンビニの利益率が突出しており、利回りは30～40%を得られる。
- ・事業系、住宅系ともに普通借地が多いが、事業用の中には定期借地も少しずつ増えている。

③ 逆転用の動向

- ・アパートや駐車場を農地（生産緑地）に戻したいという希望も少しずつ聞かれるようになった。ただし、それを生産緑地に追加指定してくれるかどうかは、行政の意向による。
- ・古いアパートを建て替えずに農地に戻すという選択をする理由は固定資産税負担の重さである。組合員の要望のなかでも、東京都農住都市支援センターが行う3年に1回のアンケートの中でも、固定資産税の減免の運動をしてほしいという要望が非常に多い。当JAでも、「固定資産税・都市計画税の負担軽減に対する抜本的見直し要望書」を管内の市長・議長あてに出している。都市計画税の税率は最高0.3%であるのに対して、管内では市によって0.20%、0.225%、0.27%と異なっており、何も運動をしなければ上げられる可能性が大きい。
- ・固定資産税は多い人で1千万円以上、普通の人でも300万円以上払っているので、農業収入だけでは生活できない。
- ・賃料のダウンや入居率の低下などがあるため、固定資産税が高いという意識が強くなってきている。負担調整率が上がっているため、地価が下がっても固定資産税が下らない。

④ 農家からの不動産活用相談の流れ

a 不動産の活用相談

- ・以前は、農家から「ここに建てたい」という相談がいきなり来ることが多かった。
- ・ここ2～3年は、相続の相談から始まる例が多い。相続が発生しそうな農家が相談に訪れ、税理士とともに現地調査を行い、場合によっては測量士が測量して、およその税額を確定する。ほとんどの組合員は控除内におさまらず、納税義務者となるので、どこを兄弟に分割し、どこを売却し、どこを活用するかというところからの相談となる。
- ・その後、不動産活用部分について、大手業者数社で競争によって建設業者を選定し、建設する。次に、管理会社を、やはり数社競争によって決定する。建設した業者とは関係ない管理会社が入るケースもある。

b 不動産の売却

- ・相続等で農家が売却する農地は、JAが不動産業者大手20社程度に声をかけて入札し、直接販売する。JA資産管理部の収入としてはその手数料が大きい。仲介業者を入れると業者の仲

介手数料でかなりとられてしまう。売却手数料は、通常の仲介業者の場合、取引価格の3%程度（法定上限は3%+6万円+消費税）だが、JAは1.5%で、相続による売却の場合はさらに0.2%引いて1.3%で仲介している。

⑤ 相続税対策の方針

- ・資産管理事業基本方針として相続税対策を打ち出している。職員のレベル向上に力を置いており、宅建の取得は最低条件になる。資産管理担当者以外も含めて、JAの全職員400人強のうち、3割は宅建を取得している。遺言信託やFPの取得も進めている。
- ・具体的な活用方策は、住宅、高齢者向け住宅、駐車場など、立地条件によってかなり違う。駅に近ければ通常のアパートで問題ない。駅から離れていても環境がよければ、高齢者向けやファミリー向けの3LDK等の経営が可能である。高齢者向けにも様々なタイプがあるが、組合員農家はある程度収入も安定しているので、地域社会に貢献したいという声が上がってきただけで、以前は、自宅の周りにグループホームや老人ホームがあることを好ましく思わない人がいたが、現在ではそうした意識は変わってきている。
- ・2カ月に1回発行している組合員向けの広報誌で、最後のページには資産管理コーナーを設けて、毎回、資産管理の要諦を掲載している。
- ・相続相談は、平日、月に1回、弁護士を呼んで、1人30分の無料相談を行っている。
- ・以前は「相続税を計算するなんて縁起でもない」という人も多かったが、早めに来てもらえないとアドバイスもできないので、相続発生前に相談するように宣伝しており、以前に比べて相続発生前の相談に対する抵抗がなくなってきた。
- ・兼業農家のサラリーマンに対しては、3カ月に1回、休日の資産管理相談会を開催している。今後は、土曜日に職員が農家を訪問して相談に乗ることも予定している。

⑥ 生産緑地指定に対するJAとしての考え方

- ・生産緑地指定が始まった当初、組合員にはなるべく多くを生産緑地に入れておいた方がよいという指導をした。納税猶予制度もできる限り使ってもらおう。
- ・すべての農地を生産緑地に入れるわけにはいかないもので、バランスは組合員と慎重に検討している。
- ・行政側も、以前は追加指定を受け付けないというところが多かったが、最近は追加指定も受け付ける市が多くなり、管内の市すべてが追加指定申請を受け付けている。また、管内のうち2市では、相続税支払い等のために売却予定の生産緑地の指定を外した場合で、実際に売却した時に予想より高く売れたため売却面積が予定よりも少なくて済んだ場合に、残った農地を生産緑地に再指定することを認めている。
- ・農家が生産緑地を選択するのは、生産緑地にしていけば固定資産税も農業収入で払える程度になるためである。税金の説明をすれば、農家も納得して生産緑地に編入する。

- ・生産緑地にした場合の終身営農対策として、JAに営農支援係を作り、組合員が病気等で一時的に耕作できないときには、耕作を手伝うようにしている。担当専任職員は若い職員4名である。今年から1名増やして4名体制になった。

⑦ 各種不動産経営と農業経営の望ましい組み合わせ

- ・農業所得がマイナスな分、不動産で収入をあげる必要がある。
- ・アパート経営については、農家が業者から勧められて持ち込まれるものの中には、やめた方がよいと思われるものもある。
- ・万一の場合の相続税支払い等のための売却資産として更地に近い状態で持っておいた方がよい土地については、アパートなどを建てないように指導する。
- ・利回りが余りに低いようであれば、無理をしてアパート等を建てないように指導する。上物を建てると土地の評価が下がって売れなくなる。
- ・アパートなどを建てない方がよいと判断される農地については、農地のまま持つておくことのほか、切り売りするか、コインパークにして様子を見ながら万が一の時はそれを処分するよう指導することもある。
- ・直接農家と関わっている資産管理担当の職員でなければ、農家に対して「それはやめた方がよい」ということも含めた指導はできない。

⑧ その他特色ある事業

- ・定年退職者のうち希望者を相談員として採用し、地区を回って、苦情や悩みごとの相談を受けている。その中から、結婚相談や資産管理の相談が出てくるので、担当部署につなげている。
- ・高齢化して帳簿を付けるのが難しくなってきた農家を対象に、嘱託職員が農家を回り、領収書を預かってきて記帳代行を行っている。専門家がパソコンに入力して決算を仕上げる。現在232名が記帳代行制度を利用している。記帳代行の相談の中から、資産管理の相談も出てくる。
- ・葬祭事業にも力を入れている。葬儀の際はJA職員が受付と会計を支援する。葬儀は相続と直結しており、葬儀後の悩みごと相談では、相続についての相談がJAに寄せられる。年間約300件の葬儀を行っている。